Договор
управления многоквартирным домом №____

г. Тюмень «____»_____**2012 г.**

Собственник(и) жилого помещения _____

_____

_____,

действующий (щие) на основании Договора _____

_____

_____

_____

и Договора передачи квартиры в собственность от «__» _____ 2012 года, именуемый (ые) в дальнейшем **«Собственник»**, и **ООО «ДомСервис»**, в лице директора Грищенко Бориса Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с другой стороны, вместе обе стороны именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1.Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления **многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Тюмень, ул. В. Гнаровской, 10 корпус № 3.**

1.2.Управление многоквартирным домом включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан ;
- надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.3.Под лицами, пользующимися жилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей. В целях настоящего договора указанные лица именуются «**Пользователями помещений».**

1.4.Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников жилых помещений в период срока действия договора, установленного п. 8.1 настоящего договора.

1.5.В состав общего имущества жилого дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся согласно проекту строительства жилого дома частями жилых и (или) нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – «**места общего пользования»),** в том числе 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 и другое инженерное оборудование);

б)крыши;

в)ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома ;

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 обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения ;

е)земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены в соответствии с проектной документацией по строительству жилого дома, требованиями земельного

законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, с элементами озеленения и благоустройства для эксплуатации жилого дома;
ж)иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом ;
з)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 и внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
к) 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.
Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, определяется техническим паспортом на дом и актом технического состояния в пределах эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является:

- на системах горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе отопления – кран КДР:
- на системе канализации — плоскость раструба тройника;

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

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

1.8. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан, использования мест общего пользования и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений путем оказания услуг по управлению согласно перечню, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения.
1.9 Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню и объему работ, услуг по содержанию многоквартирного дома и перечню работ по выполнению текущих ремонтов, определяемых **Приложениями № 2 и № 3 к** настоящему договору, в объеме фактически собранных денежных средств. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся местами общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

1.11.Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения , поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

1.12.Необходимость выполнения Управляющей организацией работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется Управляющей организацией и может быть установлена в течение срока действия настоящего договора.

При необходимости проведения капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников многоквартирного дома. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту, стоимость материалов, необходимых для капитального ремонта,
- общая стоимость работ по проведению капитального ремонта,
- срок начала работ по проведению капитального ремонта,
- порядок финансирования капитального ремонта,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Собственниками и Управляющей организацией после принятия соответствующего решения Собственниками в порядке, установленном ЖК РФ.

1.13.Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах.

Соответствующие отношения Управляющей организации с собственниками помещений в многоквартирном доме регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому Управляющей организацией с собственниками жилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.14.Управляющая организация организует обеспечение пользователей помещений следующими коммунальными услугами: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), вывоз твердых бытовых отходов. Обеспечение указанными услугами организуется путем заключения Управляющей организацией от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами - пользователями помещений.

1.15.При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01 2006 № 25, другими действующими правовыми актами.

1.16. Осуществляя управление многоквартирным домом, Управляющая организация обязуется оказывать пользователям помещений за отдельную плату по установленным расценкам услуги, работы, не вошедшие в перечни работ, услуг, определяемые в порядке, установленном пунктами 1.8 и 1.9 настоящего договора.

Перечень платных услуг, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам пользователей помещений, приведен в **Приложении № 5 к настоящему договору.**

Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы, не вошедшие в указанный перечень.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник жилого помещения обязуется:

2.1.1.Использовать помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

Собственник жилого помещения обязан использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и обеспечивать исполнение такой обязанности членами семьи собственника или нанимателями.

2.1.2.Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.

2.1.3.Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории,

2.1.4.Соблюдать и поддерживать собственное жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.5.Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные места (контейнерная площадка). Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод.

2.1.6.Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.1.7.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, не изменять схему электроснабжения помещения без согласия эксплуатирующей организации.

2.1.8.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории. Не производить реконструкций и перепланировок без согласия на то управляющей компании в письменной форме и без соответствующих согласований в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.9.При обнаружении неисправностей инженерных сетей, находящихся в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации, в необходимых случаях сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.10.Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 90 дней, не позднее 3 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.11.Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за жилищно-коммунальные услуги, указанные **в Приложении №7** к настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), электроснабжение, потребление электроэнергии на местах общего пользования, вывоз ТБО, домофон, лифт в том числе за лиц,

проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором. До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования Собственниками (Владельцами) нежилых помещений с момента подписания акта приема-передачи помещения в собственность нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать жилищно-коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), вне зависимости от установления санитарно-технического оборудования по утвержденным тарифам согласно показаний приборов учета (при их наличии).

2.1.12.Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей долевой собственности путем внесения платы за содержание и ремонт помещения с момента подписания Документа по приемке- передачи помещения в собственность на условиях договора с застройщиком.

2.1.13.Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на энергосистеме для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.1.14.В установленном ЖК РФ порядке согласовать, в том числе и с Управляющей организацией, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания.

2.1.15.Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

2.1.16.Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.17.Согласовывать с Управляющей организацией установку за счет собственных средств индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (отопления, холодного и горячего водоснабжения).

2.1.18.В случае длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

2.1.19.Рассматривать предложения Управляющей организации о распоряжении общим имуществом (сдача в аренду предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками, и в течение 15 дней давать мотивированный ответ по ним.

2.1.20.Ежегодно не позднее 15 декабря каждого последующего года, пересматривать на общем собрании собственников размер оплаты по настоящему договору с учетом предложений Управляющей организации.

2.1.21.Выбрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме лиц, которым Управляющая организация, будет представлять краткий письменный отчет о выполнении своих обязанностей по настоящему договору.

2.1.22.В случае отъезда из квартиры вместе со всеми совместно проживающими членами семьи (отпуск, командировка, лечение в клинике и т.д.) на срок более чем 3 (три) дня уведомить Управляющую организацию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.23.Письменно сообщить Управляющей организации об отчуждении жилого (нежилого) помещения и иных обстоятельствах, способных повлиять на взаимоотношения сторон (сдача в аренду, изменение статуса помещения и т.д.) путем направления в течение 5 дней соответствующего заявления с приложением к нему копий документов, подтверждающих совершение гражданско-правовой сделки. Собственник помещения при расторжении настоящего договора (продажа, дарение помещения и т.д.) обязуется произвести оплату за жилье и коммунальные услуги вперед до момента переоформления права собственности на нового собственника, и сообщить последнему о необходимости после получения правоустанавливающих документов заключения с Управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1.Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом со дня подписания настоящего договора.
2.2.2.Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему услуг, работ и условиями их выполнения, определяемыми в соответствии с порядком, установленным пунктами 1.8, 1.9, 1.12 настоящего договора.
2.2.3.Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном пунктом 1.14 настоящего договора. Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.
2.2.4.Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг в течение нормативных сроков для каждой неисправности со дня их обнаружения, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то в течение 7 дней устранить их.
2.2.5.Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.
2.2.6.Самостоятельно или с привлечением третьих лиц выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния, а также геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.
2.2.7.Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.
2.2.8.Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациям.
2.2.9.Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.
2.2.10.Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.
2.2.11.Обеспечить своевременное (не позднее чем за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии - об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Пользователя помещения месте.
2.2.12.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.
2.2.13.В порядке, установленном в разделе 4 настоящего договора, направлять Собственникам жилых помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.
2.2.14.Рассматривать в течение 30 дней жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.
2.2.15.Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.
2.2.16.В течение 30 дней с момента утверждения решения общего собрания о выборе способа управления и прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации или товариществу собственников жилья, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.2.17.В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг. Информировать пользователей помещений об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

2.2.18.Организовать самостоятельно или с привлечением третьих лиц начисление и сбор платежей, осуществляемых Собственниками в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции - извещения не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

2.2.19.Информировать Собственников помещений об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.10. 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).

2.2.21. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора, в пределах сроков, установленных действующим законодательством.

3. Права сторон:

3.1. Собственник жилого помещения имеет право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее 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 причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

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

3.1.3.Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и настоящим договором.

3.1.4. Расторгнуть настоящий договор в случае прекращения права собственности, путем предоставления Управляющей организации копий документов, подтверждающих данный факт (копия договора купли-продажи, дарения, мены и т.д.), и по иным основаниям, предусмотренным законодательством или настоящим договором.

3.2 Собственник жилого помещения не вправе:

3.2.1. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.2.2. самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

3.2.3. самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

3.2.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, поскольку это не противоречит решениям общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2.Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в том числе путем обращения в судебные органы

с отнесением расходов на ответчика (госпошлина, услуги юриста, бухгалтера, канцелярские и транспортные расходы и т.д.).
3.3.3.Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.
3.3.4.Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их Пользователями помещений не по назначению.
3.3.5.Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по улучшению инженерного оборудования многоквартирного дома в следующих случаях:
при возникновении необходимости приведения инженерного оборудования в соответствие с требованиями правил безопасности, в том числе в случае выдачи предписаний государственных органов, выданных по факту нарушения норм действующего законодательства;
при невозможности дальнейшей эксплуатации инженерного оборудования без проведения его улучшений, в том числе в случае превышения предельных сроков его износа;
в иных случаях, при условии, если улучшение инженерного оборудования приводит к улучшению качества предоставляемых Собственнику коммунальных услуг.
3.3.6.С согласия Собственников помещений привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома сих последующим возмещением Собственникам.
3.3.7.С согласия Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками
3 3.8. Устанавливать на Общем имуществе инженерное и иное оборудование.
3.3.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.
3.3.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников помещений.
3.3.11.Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг (произвести отключение квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии, теплоснабжения, сигнала кабельного телевидения) через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника жилого помещения в случае неполной оплаты им коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника жилого помещения задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности между Собственником жилого помещения и Управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.
3.3.12.Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.
3.3.13.Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4. Порядок расчетов

4.1.Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:
1) плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае принятия Собственником решения о проведении капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения, а также размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника, плата за содержание и ремонт помещения для Собственника включает плату за капитальный ремонт;
2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (теплоснабжение), вывоз твердых бытовых отходов.
4.2.Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании Собственников жилых помещений в многоквартирном доме с учетом предложений

Управляющей организации на срок не менее, чем один год. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников жилых помещений.
Если собственники жилых помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается Управляющей организацией в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления.
4.3.Стороны договорились, что **размер платы за** содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику, на момент заключения настоящего договора составляет **17,17 (семнадцать целых семнадцать десятых) рубля**. Размер платы может быть изменен Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений **в** многоквартирном доме либо правовых актов компетентных государственных органов или органов местного самоуправления.
4.4.При принятии общим собранием собственников помещений решения об оплате расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома размер платы за проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных **с** условиями проведения капитального ремонта.
4.5.Оплата коммунальных услуг осуществляется согласно утвержденным в установленном порядке тарифам. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги указан в **Приложении № 4** к настоящему Договору.
4.6.Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число этого месяца.
4.7.Плата вносится ежемесячно до 20-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.
4.8.В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ и действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
4.9.Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, за исключением оснований, предусмотренных действующим законодательством.
При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
4.10.При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с п.4.13. настоящего договора
4.11.Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям настоящего договора.
Установленной продолжительностью перерывов в оказании услуг и выполнении работ является предельная длительность перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определенная в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иными требованиями законодательства Российской Федерации и условиями настоящего договоров.
4.12.Собственники жилых помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию.
Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме .

4.13.Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для предъявления Управляющей компанией претензии к Ресурсоснабжающей организации и основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.14.Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных настоящим договором работ, возникших, по объективным причинам, в том числе связанным с аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Собственниками дополнительно.

5. Ответственность сторон

5.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в т.ч. несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие непреодолимой силы.

5.2.В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемого помещения, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, причинение ущерба имуществу Управляющей организации или третьих лиц (в том числе другим Пользователям помещений в доме), Собственник несёт имущественную и иную установленную законодательством ответственность.

5.3.В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему договору.

5.4.Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. Порядок разрешения споров

6.1, Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам. Претензионный досудебный порядок для рассмотрения споров обязателен.

6.2.Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются в период времени от десяти до тридцати дней в зависимости от существа претензии.

6.3.В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. **Условия и порядок изменения и расторжения договора**

7.1.Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.2.Договор может быть расторгнут:

-по соглашению сторон,

-по инициативе общего собрания Собственников, в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей или принятия решения об изменении формы управления многоквартирным домом;

-по инициативе Собственника, в связи с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме;
-по инициативе Управляющей организации, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для его использования по назначению.
7..3.Действие настоящего договора прекращается по иным основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации
7.4.В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически понесенные Управляющей организацией расходы, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до наступления обстоятельств, указанных в п.8.2. настоящего договора, а в случае, если эти обстоятельства не наступили, настоящий договор продолжает действовать с учетом условий, предусмотренных п.8.3,8.4 настоящего договора.
8.2.Настоящий договор прекращает своё действие в последний день календарного месяца, в котором наступит одно из следующих обстоятельств:
8.2.1. общим собранием Собственников будет принято решение о непосредственном управлении собственниками помещений в многоквартирном доме;
8.2.2. общим собранием Собственников будет принято решение об управлении Многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а также будет осуществлена государственная регистрация такого товарищества или кооператива (в случае, если будет принято решение об управлении Многоквартирным домом еще не созданным на момент принятия решения товариществом или кооперативом);
8.2.3. общим собранием Собственников будет принято решение об управлении Многоквартирным домом управляющей организацией и в качестве такой управляющей организации будет избрана другая организация, нежели ООО «ДомСервис»;
8.2.4.общим собранием Собственников будет принято решение об управлении Многоквартирным домом управляющей организацией и в качестве такой управляющей организации будет избрана Управляющая организация (ООО «ДомСервис»), однако общее собрание Собственников не утвердит предложенные Управляющей организацией и обоснованные ей сметы расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома либо условия договора управления многоквартирным домом;
8.2.5.договор управления Многоквартирным домом будет заключен в установленном порядке с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проводимого в соответствии с пунктами 4, 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, сделанного до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.
8.3. Настоящий договор продолжает действовать в случае принятия общим собранием Собственников решений об управлении Многоквартирным домом управляющей организацией, избрании в качестве такой управляющей организации ООО «ДомСервис», утверждении предложенных Управляющей организацией и обоснованных ей смет расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, условий договора управления многоквартирным домом.
При этом условия настоящего договора сохраняют силу и действуют в части, не противоречащей утверждённым решением общего собрания Собственников и согласованным с Управляющей организацией условиям договора управления многоквартирным домом (в пределах срока действия этого договора управления многоквартирным домом).
8.4.В случае предусмотренном пунктом 8.3. настоящего договора срок действия настоящего договора устанавливается Сторонами 5 (пять) лет с момента подписания, если иной срок не установлен утвержденным решением общего собрания Собственников условиям договора управления многоквартирным домом.. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего

договора, сделанного до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. Прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

9.2.Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.3.Собственник дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, паспортные данные, место жительства, семейное положение, телефон) с целью исполнения условий настоящего договора, работы паспортного стола.

9.4. Настоящий договор составлен 2-х экземплярах: один экземпляр хранится у Управляющей организации, один - у Собственника жилого помещения.

К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 - Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом. Приложение № 2 - Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3 - Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 - Перечень коммунальных и иных жилищных услуг, оказание которых обеспечивается Управляющей организацией, и порядок определения размера платы за них.

Приложение № 5 - Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий.

Приложение № 6 - Сведения о собственнике жилого помещения.

Приложение № 7 - Стоимость жилищно-коммунальных тарифов и услуг ООО «ДомСервис»

Управляющая организация:	Собственник (и):
ООО «ДомСервис» г. Тюмень, ул. Ленина, 38, к. 2, кв. 18 ИНН/КПП 7203266175/720303001 В филиале ОАО «Ханты-Мансийский банк» г. Тюмень Р/с 40702810900030607642 К/с 30101810500000000878 БИК 047106878 Директор _____ Б.П. Грищенко	ФИО Адрес регистрации: Паспортные данные:

Приложение № 1
к договору № __от «__»_____2012г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

1 Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на многоквартирный дом, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществления контроля за качеством выполненных работ.
3. Заключение договоров с Ресурсоснабжающими организациями
4. Обеспечение организации начисления, сбора, распределения и перерасчета платежей Собственниками за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги.
5. Расчет размеров обязательных платежей, связанных с содержанием общего имущества, для каждого Собственника.
6. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
7. Планирование необходимых расходов по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.
8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение.
9. Подготовка предложений Собственникам по вопросам модернизации, приращения, реконструкции общего имущества, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
10 Разработка и реализация мероприятий по ресурсосбережению, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.
11. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственника.
12. Хранение копий правоустанавливающих документов Собственника на помещения, а также документов, являющихся основанием для их использования иными лицами.
13. Представление устных разъяснений Собственникам о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
14. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий, кроме справок связанных с регистрационным учетом граждан.
15. Организация регистрационного учета граждан.
16. Информирование Собственников об изменении тарифов на коммунальные услуги.
17. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта, а также расчет расходов на их проведение и порядок возмещения данных расходов.

Управляющая организация:
ООО **«ДомСервис»**
_____ **Б.П. Грищенко**

Собственник:
_____

Приложение №2
к договору № __от «__»_____2012г.

Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: регулировка трехходовых кранов; смена прокладок в водопроводных кранах; уплотнение сгонов; устранение засоров; набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: протирка и смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме; смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей; мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Проверка наличия тяги в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах.
10. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах.
11. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
12. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем отопления.
13. Регулировка и накладка внутридомовых инженерных систем вентиляции.
14. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
15. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
16. Регулировка и наладка систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами.
17. Уборка общих помещений в многоквартирном доме (в том числе мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли в лестничных клетках).
18. Удаление **с** крыш снега и наледей.
19. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
20. Удаление бытовых отходов из подъездов многоквартирного дома
21. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
22. Озеленение территории, уход за элементами озеленения, находящимися на участке, входящем в состав общего имущества.
23. Поливка тротуаров и замощенной территории, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
24. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период: утепление чердачных перекрытий; утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; укрепление и ремонт парапетных ограждений; проверка исправности слуховых окон и жалюзи; изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках; ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления; ремонт печей очагов в помещениях общего пользования; утепление бойлеров; утепление и прочистка каналов систем вентиляции и кондиционирования, дымоходов и газоходов; замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования; консервация поливочных систем; проверка состояния продухов в цоколях зданий; ремонт и утепление наружных водоразборных кранов; установка и регулировка датчиков на входных дверях, ремонт и укрепление входных дверей.
25. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период: укрепление водосточных труб, колен , воронок; расконсервирование и ремонт поливочной

системы; снятие пружин на входных дверях в подъезды; ремонт оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества, ремонт просевших отмосток.

26. Санитарное содержание придомовых территорий:

26.1.уборка в зимний период: подметание свежевыпавшего снега - 1 раз в сутки; посыпка территорий противогололёдными материалами - 1 раз в сутки, подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки; очистка урн от мусора - 1 раз в двое суток; уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

26.2, уборка в теплый период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см -I раз в сутки; очистка урн от мусора -1 раз в двое суток; промывка урн -1 раз в месяц; уборка газонов -1 раз в сутки; выкашивание газонов - 3 раза в сезон; поливка газонов, зеленых насаждений - 2 раза в сезон, уборка контейнерных площадок -1 раз в сутки; подметание территорий в дни выпадения обильных осадков -1 раз вдвое суток; стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев -1 раз в год; протирка указателей - 5 раз в год

27. Санитарное содержание лестничных клеток:

27.1. влажное подметание лестничных площадок и маршей: нижних трех этажей - 6 дней в неделю; выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами -1 раз в неделю; влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 6 дней в неделю;

27.2 мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, (в домах с лифтами -1 раз в месяц);

27.3.влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

27.4.мытье окон в подъездах - 2 раза в год;

27.5.влажная протирка стен, дверей, плафоновна лестничных клетках шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

27.6.влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков -1 раз в месяц.

Управляющая организация:
ООО «ДомСервис»
_____ **Б.П. Грищенко**

Собственник:
_____

Приложение № 3
к договору № __от «__»_____2012г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Фундаменты

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6.Межквартирные перегородки Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7.Лестницы, балконы, крыльца над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

13. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств , выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с Управляющей организацией, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Управляющая организация:
ООО **«ДомСервис»**
_____ **Б.П. Грищенко**

Собственник:
_____

Приложение № 4
к договору № __от «__»_____2012г.

Перечень коммунальных и иных жилищных услуг, оказание которых обеспечивается Управляющей организацией, и порядок определения размера платы за них

1. По настоящему договору Управляющая организация обеспечивает Собственнику предоставление следующих коммунальных и иных жилищных услуг услуг:
1.1. Холодное водоснабжение.
12. Горячее водоснабжение (подогрев)
13. Водоотведение и канализация.
1.4. Электроснабжение, потребление электроэнергии на местах общего пользования.
1.5. Отопление (теплоснабжение).
1.6. Вывоз ТБО.
17. Домофонная связь.
1.8. Услуги по содержанию лифтового хозяйства.
2. Услуги подлежат оплате в следующем порядке:
2.1. Услуги по водоснабжению, водоотведению и канализации оплачиваются собственником по действующим тарифам, установленным органами государственной власти или местного самоуправления, вне зависимости от наличия или отсутствия сантехнических приборов в квартире пропорционально количеству проживающих человек либо по показаниям индивидуальных приборов учета при их наличии.
Размер платы за указанные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из действующих нормативов потребления коммунальных услуг.
1.2.2. Услуги по электроснабжению оплачиваются Собственником по действующим тарифам исходя из показаний индивидуального (квартирного) счетчика. Потребление электроэнергии на местах общего пользования определяется ежемесячно по показаниям общедомового прибора учета, установленного в многоквартирном доме, в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ
2.3.Услуги по отоплению (теплоснабжению) оплачиваются Собственником по действующим тарифам, исходя из показаний общедомового прибора учета, общей площади каждого конкретного жилого/нежилого помещения, а также тарифа на тепловую энергию, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2.4.Услуги по вывозу твердых бытовых отходов и содержанию лифтового хозяйства (лифт) оплачиваются собственником по действующим и утвержденным тарифам, установленным органами государственной власти или местного самоуправления.
2.5.Услуги по содержанию и обслуживанию коллективного домофона оплачиваются собственником по ценам, установленным исходя из заключенного договора между управляющей организацией и специализированной обслуживающей организацией.
3. Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета, и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.
4, Стороны подтверждают следующие показания приборов учета на момент подписания настоящего договора:
Электроснабжение _____
холодное водоснабжение _____
горячее водоснабжение _____

Управляющая организация:
ООО «ДомСервис»
_____**Б.П. Грищенко**

Собственник:
_____

Приложение № 5
к договору № __от «__»_____2012г.

Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий

	Наименование работ
1.	Смена вентильной головки для смесителей холодной и горячей воды
2.	Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту: - унитаза со смывным бачком - фаянсового умывальника а) без смесителя б) со смесителем (типа «Елочка») - смесителя: а) с душем б) без душа - водоразборного крана
3.	Установка запорной арматуры БС10А (КГЗУ) к смывному бачку
4	Установка фаянсового унитаза б/бачка
5.	Установка унитаза с бачком непосредственно присоединенным
6.	Установка писсуара
7.	Установка «Компакт» со смывным бачком
8	Установка смывного бачка
9	Установка смывной трубы
10	Установка сидений для унитаза
11.	Установка умывальников с подводкой ХГВС
12	Установка умывальников с подводкой
13.	Установка умывальника без подводки воды
14.	Установка мойки кухонного гарнитура на 1 отделение
15.	Установка мойки кухонного гарнитура на 2 отделения
16.	Установка сифона для раковины
17.	Установка раковины
18.	Установка сифона для ванны
19	Установка ванны
20..	Установка душа со смесителем
21.	Установка смесителя для умывальника
22.	Установка полотенцесушителя
23.	Установка водоразборных кранов
24.	Установка проходных вентилей
25.	Установка радиаторов с пробивкой отверстий в стенах
26	Отключение стояка
27	Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла
28.	Смена сиденья к унитазу
29,	Смена обыкновенного полотенцесушителя (со сваркой)
30.	Смена мойки
31.	Смена раковины
32.	Смена сифона
33.	Смена мойки на 1 отделение на кронштейнах
34.	Смена чугунной эмалированной ванны
35.	Смена сидения к унитазу
36.	Смена писсуаров
37.	Смена чугунного или фаянсового бачков
38.	Смена крана Маевского
39.	Смена гибкой подводки
40.	Ремонт смесителя без снятия с места с душем

41.	Ремонт смесителя без снятия с места без душа
42.	Ремонт смесителя со снятием с места без душа
43.	Ремонт смесителя со снятием с места с душем
44.	Ремонт водопроводного крана без снятия с места
45.	Укрепление расшатанного унитаза
46.	Прочистка и промывка сифонов и санитарных приборов
47.	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой шарового крана
48.	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте со сменой резины под колпаком
49.	Снятие фаянсового унитаза
50.	Снятие смывной трубки
51.	Снятие смывного бачка
52.	Снятие умывальника или чугунной раковины
53.	Снятие радиаторов с места
54.	Снятие ванны чугунной
55.	Смена пробкоспускных кранов радиаторов
56.	Смена проходных вентилей
57.	Прочистка вн. канализации и труб, 1 м.
58.	Добавление одной крайней секции радиаторов
59.	Перегруппировка секций радиатора 1 секция
60.	Прочистка и промывка радиаторов на месте
61.	Подключение стиральной машины автомат
62.	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при скрытой проводке, 1 м.
63.	Монтажные работы, прокладка провода АППВ при открытой проводке, 1 м.
64.	Замена лампы ЛБ
65.	Замена полотенцесушителя на прибор улучшенной модели
66.	Демонтаж труб ч/к 050; 1 п/м
67.	Монтаж труб ПВХ 050; 1 п/м
68.	Демонтаж труб ч/к 0100; 1 п/м
69.	Монтаж труб ПВХ 0100; 1 п/м
70.	Смена труб ч/к 050; 1 п/м
71	Смена труб ч/к 0100; 1 п/м
72.	Смена труб ПВХ 050; 1 п/м
73.	СменатрубПВХ0110; 1п/м
74.	Замена трубы стальной на ПВХ 015; 1 п/м + 2фитинга
75.	Замена трубы стальной на ПВХ 020; 1 п/м + 2 фитинга
76.	Замена трубы стальной на ПВХ 025; 1 п/м + 2 фитинга
77.	Замена трубы 015 1 п/м
78.	Замена трубы 015 1п/м
79.	Замена трубы 020 1 п/м
80.	Замена трубы 020 1 п/м
81.	Врезка патрубков 015
82.	Врезка патрубков 020
83.	Составление акта осмотра инженерных сетей (1 ч)
84.	Составление дефектной ведомости (1 ч)
85.	Составление дефектной ведомости с расчетом стоимости выполняемых работ
86	Замена предохранителей
87.	Смена в квартире разбитых жильцами стекол
88.	Замена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах!
89.	Смена неисправного выключателя, переключателя или штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки

90.	Смена неисправного потолочного патрона
91.	Смена неисправной штепсельной розетки для потолочного патрона для открытой и скрытой провод-
92.	Смена неисправного замка - врезного - накладного
93.	Смена оконных и дверных ручек
94.	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и последующей пристрожкой и подгонкой с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна
95.	Открытие входной двери (в случае утери жильцами ключа от входной двери) со вскрытием двери и
96.	Врезка глазка во **ВХОДНУЮ** дверь квартиры
97.	Установка контрольных электрических счетчиков в квартирах коммунального заселения - на готовый щиток с установкой щитка для электросчетчика
98.	Окрашивание металлических поверхностей масляными составами:
	а) радиаторов ребристых, труб, регистров
	б)решеток, трубопроводов диаметром до 50 мм
99.	Устранение засоров в трубопроводах, санитарных приборах, произошедших по вине проживающих.

Срок исполнения и сроки оплаты работ определяются после поступления заявки по согласованию с заявителем

Управляющая организация:

Собственник:

ООО **«ДомСервис»** _____ **Б.П. Грищенко**

Приложение №6
к договору №_ от «__»_____2012г.

Сведения о собственнике жилого помещения

ФИО собственника жилого помещения, наименование юридического лица	
Паспортные данные собственника жилого помещения, Для юр.лиц: № Свидетельства о регистрации, ОГРН, ИНН,КПП	
№ квартиры	
Наименование и номер документа подтверждающего право собственности	
Общая площадь, кв.м.	
Контактные телефоны собственника : **домашний** **- рабочий** **- мобильный**	
Номер лицевого счета для оплаты коммунальных услуг	
Подпись собственника/ представителя собственника	

Управляющая организация: ООО «ДомСервис» **Собственник:**

Б.П. Грищенко

Приложение № 7
к договору № _ от «__»_____2012г.

Стоимость жилищно-коммунальных тарифов и услуг ООО «ДомСервис»

Вид услуг	Стоимость в руб. НДС не облагается
1. Техническое обслуживание общего имущества дома и санитарное содержание придомовых территорий с 1 м кв. общей площади Постановление Главы г. Тюмени № 99-пк От 24.12.2009г.	17,17
2. Вывоз ТБО, с 1 м кв. общей площади, руб.: Постановление Главы г. Тюмени № 142-пк от 23.12.2010г.	1,41
3.Услуги по содержанию лифтового хозяйства, с 1 м. кв. общей площади, руб. Постановление Главы г. Тюмени № 142-пк От 23.12.2010г	4,32
4. Домофонная связь, с квартиры Договор с ИП Погребняк-МгВ.	40-00
5. Отопление, за 1 Гкал. Решение РЭК № 493 от 02.12.2010г.	677,77
6. Холодное водоснабжение и водоотведение по показаниям счетчика, за 1 куб.м. Решение Тюменской городской Думы от 27 октября 2006 г. N 457"Об утверждении надбавок к тарифам для потребителей товаров и услуг общества с ограниченной ответственностью "Тюмень Водоканал"; Приказ Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 30 ноября 2010 г. N 175/01-05-ос "Об установлении тарифов"	18,45 - водоснабжение 10,87 - водоотведение
7.Электроэнергия, за 1 квт /час Решение РЭК ТО, ХМАО, ЯНАО № 494 от 02.12.2010 , Решение РЭК ТО, ХМАО, ЯНАО № 21 от 25 марта 2011 года	1,28- одноставочный тариф 1,29-дневная зона (с 7.00 до 23.00 час.) 0,65-ночная зона (с 23.00 до 7.00час.)
8. Горячее водоснабжение (подогрев) по приборам учета за 1 куб.м., Решение РЭК ТО, ХМАО, ЯНАО № 493 от 02.12.2010г.,Постановление Главы г.Тюмени от 02.02.2005г. № 10 Постановление Главы г. Тюмени от 12 декабря 2005 г. N 96 "Об утверждении нормативов потребления горячего и холодного водоснабжения и водоотведения"№ГП-1, ГП-2, ГП-3 от 3 января 2012 года	44,05-отопительный сезон 35,24- летом
9. Потребление электроэнергии на местах общего пользования. Определяется ежемесячно по показаниям общедомового прибора учета, установленного в	

многоквартирном доме. Порядок расчета за услугу определяется в соответствии с подпунктом 1 пункта 3 приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».	

В случае изменения цен и тарифов, установленных компетентными государственными органами и организациями, органами местного самоуправления, а также в случае изменения порядка расчета жилищно–коммунальных услуг в связи с изменением действующего законодательства, стоимость таких услуг изменяется в соответствии с действующим законодательством, при этом внесение изменений в настоящий договор и приложения к нему не требуется.

Управляющая организация:
ООО «ДомСервис»
_____Б.П. Грищенко

Собственник: