

Договор №3
управления многоквартирными домами

п. Винзили

20 мая 2011 г.

Собственники жилых помещений (согласно списку, приведенному в Приложении N 1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем "Собственники жилых помещений", а также собственники нежилых помещений (если имеются), именуемые в дальнейшем "Владельцы нежилых помещений", и именуемые все вместе "Заказчики" с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оазис», в лице директора Дронова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в доме (протокол б/н от 18.05.2011 г.).

1.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг в целях управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: Тюменская обл. Тюменский р-н п. Винзили ул. Вокзальная, дом №70 (приложение №5 к настоящему договору).

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

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений;
- надлежащее содержание и ремонт 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 и нежилыми помещениями по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

1.4. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в акте о состоянии общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме по форме, утвержденной постановлением Правительства РФ от 06.02.06 N 75

1.6. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Владельцами нежилых помещений, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и перечню дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, путем оказания услуг согласно перечням, приведенным в приложениях N 2 и N 3 к настоящему договору.

1.7. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего

собрания собственников помещений 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).

1.8. 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).

1.9. 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,
- сроки возмещения расходов,
- прочие связанные с проведением капитального ремонта условия.

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

1.10. 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 и Владельцами нежилых помещений после принятия соответствующего решения собственниками помещений в порядке, установленном ЖК РФ.

1.11. Управляющая организация обеспечивает пользователей помещений коммунальными услугами, приведенными в приложении N 4 к настоящему договору путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях бытового потребления соответствующих услуг гражданами-пользователями помещений и в целях производственного потребления Владельцами нежилых помещений.

1.12. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, нормативными правовыми актами

органов исполнительной власти Тюменской области, органов местного самоуправления.

1.13. Собственники нежилых помещений, передавшие принадлежащие им нежилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору и сохранившие при этом за собой обязанности производить капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, принимают на себя обязанности по настоящему договору только в части отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регулируемых настоящим договором. Все остальные отношения по управлению многоквартирным домом регулируются положениями настоящего договора между Управляющей организацией и Владельцами таких нежилых помещений - пользователями помещений.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники жилых помещений обязуются:

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

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

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

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

2.1.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.7. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося 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.

2.1.8. 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 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.1.9. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого

помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги 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 не использования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.10. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

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

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

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

2.1.14. 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.

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

2.1.16. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

2.2. Владельцы нежилых помещений обязуются:

2.2.1. Использовать нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего договора и исключительно по прямому назначению.

2.2.2. Нести возникающие в связи с эксплуатацией помещения расходы, в том числе на оплату текущего ремонта и расходуемых в процессе эксплуатации материалов, поддерживать помещение в исправном состоянии.

2.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности, а также правила пользования тепловой и электрической энергией.

2.2.4. Содержать в чистоте и порядке часть придомового земельного участка, примыкающую к нежилому помещению (с фасадной стороны и со стороны двора).

2.2.5. В установленные настоящим договором сроки оплачивать потребляемые коммунальные услуги. Услуги телефонной связи должны оплачиваться по факту пользования каждым абонентским номером.

2.3. Управляющая организация обязуется:

2.3.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 3-х дней с даты окончания срока направления собственникам помещений в многоквартирном доме подписанного управляющей организацией проекта договора управления многоквартирным домом.

2.3.2. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц оказывать

услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и 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, определяемых в соответствии с Приложениями к настоящему договору.

2.3.3. Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями в порядке, предусмотренном п. 1.12. настоящего договора.

Коммунальные услуги должны отвечать параметрам качества, надежности и экологической безопасности в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

В соответствии с соглашением, заключенным между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, оплата потребляемых коммунальных услуг может производиться Потребителями непосредственно ресурсоснабжающей организации.

2.3.4. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий. После получения заявки об аварии работы по ее устранению должны быть начаты немедленно.

2.3.5. 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.

2.3.6. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

2.3.7. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

2.3.8. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

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

2.3.10. Обеспечить своевременное (за 5 календарных 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.

2.3.11. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

2.3.12. Ежегодно представлять Собственникам помещений в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

2.3.13. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, 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.

2.3.14. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.

2.3.15. 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.

2.3.16. Обеспечить выставление Заказчикам квитанции-извещения на оплату за жилищно-коммунальные услуги не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

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

2.3.18. 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).

2.3.19. 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.

3. Права сторон

3.1. Заказчики имеют 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.

В случае заключения соглашения между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями об оплате потребляемых коммунальных услуг Потребителями непосредственно ресурсоснабжающей организации, Заказчики имеют право требовать непосредственно от ресурсоснабжающей организации получения 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. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3.1.5. 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 настоящим договором.

3.2. Собственники жилых помещений и Владельцы нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

3.2.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

3.2.3. 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;

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

3.2.5. 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. 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 судебных расходов на ответчика.

3.3.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников без права голосования.

3.3.3. 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.

3.3.6. 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.

3.3.7. Требовать надлежащего исполнения Заказчиками своих

обязанностей по настоящему договору.

3.3.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчиков или Пользователей помещений.

3.3.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, 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.

3.3.10. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.3.11. 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.

3.3.12. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором по договорам, заключаемым с собственниками и пользователями помещений.

3.3.13. Самостоятельно определять способ внесения собственниками помещений в многоквартирном доме платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги.

3.3.14. Взимать с собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в порядке, предусмотренном условиями конкурса и настоящим договором управления, с даты начала выполнения обязательств, возникших по результатам конкурса. Собственники помещений обязаны вносить указанную плату.

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 и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с приложениями N 2, N 3.

2) плату за коммунальные услуги. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

В соответствии с соглашением, заключенным между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, оплата потребляемых коммунальных услуг может производиться Потребителями непосредственно ресурсоснабжающей организации.

3) размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника (в случае принятия Заказчиком решения о проведении Капитального ремонта и установления перечня работ по капитальному ремонту).

4.2. 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.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям

приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4.4. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

4.5. Расчеты за предоставляемые услуги производятся по ценам, утвержденным решением Думы МО п.Винзили на момент оказания услуг. Изменение тарифа оплаты за оказываемые исполнителем услуги не требует заключения дополнительного соглашения к данному договору, достаточно размещения информации на информационных досках и в средствах массовой информации.

4.6. Расчетным периодом для внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и коммунальные услуги устанавливается календарный месяц с 01-го по последнее число.

Плата вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов представляемых Собственнику не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. 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 ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.8. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. 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.

4.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.10. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником и Управляющей компанией, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу судебным постановлением.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей,

предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация и Заказчики несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Заказчиков.

5.3. Заказчики не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Заказчиков.

5.4. Условия освобождения от ответственности:

5.4.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

5.4.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.4.3. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков в следствии неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненному общему имуществу Собственников обеспечиваются предоставлением в пользу Собственников .

5.4.4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

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.

6.2. 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. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств

Управляющей организацией

7.1. Управляющая организация обязана представлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в течении пяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с Собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;
- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной, диспетчерской службы, в т.ч. сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации представления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

8.1. Настоящий Договор может быть изменен и (или) расторгнут в порядке предусмотренным гражданским законодательством.

8.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- по инициативе общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей.
- по истечении каждого последующего года со дня заключения договора, в случае если до истечения действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник.

8.3. Договор пролонгируется на 3 (три) года, если:

- большинство Собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 161 ЖК РФ;
- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;
- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течении 30 дней со дня подписания

договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленные условиями конкурса срок.

8.4. Действие настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания и действует до 20.05.2016года.

10. Прочие условия

10.1. 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.

10.2. Настоящий договор составлен на 12 листах, в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего договора.

10.3. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

10.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение N 1 - Список собственников жилых помещений.

Приложение N 2 - Перечень обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 3 - перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение N 4 - Перечень коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией и определение размера платы за коммунальные услуги.

Приложение №5 - Перечень и характеристика жилого дома, обслуживаемого Управляющей организацией.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

11.1. Управляющая организация:

ООО «Оазис»

Тюменская область Тюменский р-н

п. Винзили, ул. Вокзальная, 72

р/с 40702810967410106143

ИНН 7224033213 КПП 722401001

ОКПО 95832016 ОГРН 1067203319480 В Западно-Сибирском филиале Сбербанка России г.Тюмень

Директор ООО «Оазис»

А.Н.Дронов



11.2. Собственники жилых помещений и владельцы нежилых помещений (Согласно Приложению №1 к настоящему Договору).

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ, услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Благоустроенные дома.

1.	п. Винзили	ул. Вокзальная	д. 70
----	------------	----------------	-------

Цена за содержание и ремонт мест общего пользования – 14,22 руб./м²

Наименование работ	Периодичность
I. Содержание помещений общего пользования	
1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	5 раз в неделю
2. Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
3. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5. Подметание земельного участка в летний период	5 раз в неделю
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	5 раз в неделю
7. Уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю
8. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	5 раз в неделю
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	по мере необходимости. Начало работ не позднее 3 часов после начала снегопада.
10. Вывоз твердых бытовых отходов	7 раз в неделю
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раза в год
12. Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмотки	1 раз в год
13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение 3 суток
14. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, роверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, электротехнических устройств	проверка исправности канализационных вытяжек 2 раза в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в месяц.
16. Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения
17. Дератизация	1 раз в год
18. Дезинсекция	1 раз в год

ПЕРЕЧЕНЬ
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

1. Благоустроенные дома.

1.	п. Винзили	ул. Вокзальная	д.70
----	------------	----------------	------

Цена за содержание и ремонт мест общего пользования – 14,22 руб./м²

	Периодичность
I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1. Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2. Влажная протирка стен, дверей, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
3. Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
4. Мытье окон	2 раза в год
II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
5. Косьба травы	2 раза в год
6. Подрезка деревьев и кустов	1 раз в год
7. Уборка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	Уборка – 3 раза в неделю, ремонт – по мере необходимости
8. Ликвидация наледи	1 раз в год
9. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	1 раз в год
III. Устранение аварии и выполнение заявок населения	
10. Устранение аварии	на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения – немедленно, на системах канализации – немедленно, на системах энергоснабжения в течение – немедленно после получения заявки диспетчером
11. Выполнение заявок населения	протечка кровли 1 сутки, нарушение водоотвода 1 сутки, замена разбитого стекла 1 сутки в зимний период, 3 суток в летний период, неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования 3 суток, неисправность электрической проводки оборудования 3 часов

1. Дополнительные работы по ремонту общего имущества

	Периодичность работ
Фундаменты	
1. Устранение повреждений фундаментов	По мере необходимости
2. Осушение	По мере необходимости
3. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей	По мере необходимости
4. Устранение причин деформации фундаментов	По мере необходимости
5. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала	По мере необходимости
6. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента	По мере необходимости
7. Восстановление (ремонт) приямков	По мере необходимости
8. Восстановление (ремонт) отмостки	По мере необходимости
9. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты	По мере необходимости

Каменные, кирпичные, железобетонные стены	
10. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках	По мере необходимости
11. Восстановление теплозащиты стен	По мере необходимости
12. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен	По мере необходимости
13. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок	По мере необходимости
14. Устранение деформации стен и перегородок	По мере необходимости
15. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения	По мере необходимости
16. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя	По мере необходимости
17. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов	По мере необходимости
18. Окраска фасадов	По мере необходимости
19. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры	По мере необходимости
20. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен	По мере необходимости
21. Защита стальных элементов от коррозии	По мере необходимости
Балконы, козырьки, лоджии	
22. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров	По мере необходимости
23. Восстановление организованного отвода воды с козырьков	По мере необходимости
24. Восстановление (ремонт) гидроизоляции козырьков	2 раза в год
Перекрытия	
25. Устранение повреждений перекрытий	По мере необходимости
26. Восстановление теплотехнических свойств	2 раза в год
27. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов	1 раз в год
28. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми	1 раз в год
29. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий	1 раз в год
30. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия	2 раза в год
Полы	
31. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома	По мере необходимости
32. Восстановление защитно-отделочного покрытия пола	1 раз в год
33. Ремонт полов	По мере необходимости
Перегородки	
34. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок	По мере необходимости
35. Окраска перегородок	1 раз в год
Крыши	
36. Устранение протечек кровли	По мере необходимости
37. Текущий ремонт кровли	По мере необходимости
38. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования)	2 раза в год
39. Покрытие мягких кровель защитными мастиками	2 раза в год
40. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции	1 раз в год
41. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб	1 раз в год
42. Восстановление (ремонт) выходов на крышу	2 раза в год
43. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.	2 раза в год
44. Восстановление (ремонт) систем водоотвода	2 раза в год
45. Ремонт примыканий и заделка стыков	2 раза в год
46. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак	1 раз в год
Окна, двери, световые фонари	
47. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
48. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования	По мере необходимости
49. Замена дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости
50. Замена окон в помещениях общего пользования	По мере необходимости
51. Утепление дверей в помещениях общего пользования	1 раз в год
52. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов	По мере необходимости
Лестницы	

53. Ремонт металлических косоуров	По мере необходимости
54. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток	По мере необходимости
55. Ремонт, замена перил	По мере необходимости
Теплоснабжение	
56. Ремонт, модернизация внутридомовых тепловых сетей	Круглый год
57. Ремонт, промывка отопительных элементов	1 раз в год
58. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов	1 раз в год
59. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения	1 раз в год
60. Ремонт или замена неисправных приборов учета и регулирования	По мере необходимости
Горячее водоснабжение	
61. Ремонт внутридомовых сетей горячего водоснабжения	1 раз в год
62. Ремонт, замена, проверка коллективных приборов учета	1 раз в год
63. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды	1 раз в год
64. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения	1 раз в год
65. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения	1 раз в год
Внутридомовое электрооборудование	
66. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств	По мере необходимости
67. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования	По мере необходимости
68. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	По мере необходимости
69. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей	По мере необходимости
70. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов	По мере необходимости
71. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования	По мере необходимости
72. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования	По мере необходимости
Водопровод и водоотведение	
73. Ремонт внутридомовых сетей водоснабжения	По мере необходимости
74. Ремонт внутридомовых сетей канализации	По мере необходимости
75. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения	По мере необходимости
76. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования	По мере необходимости
Объекты внешнего благоустройства	
77. Ремонт объектов внешнего благоустройства	1 раз в год

ПЕРЕЧЕНЬ
коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией
по соглашению с управляющей компанией

1. Холодное водоснабжение многоквартирного дома
2. Горячее водоснабжение многоквартирного дома
3. Водоотведение в многоквартирном доме
4. Теплоснабжение многоквартирного дома
5. Утилизация ТБО

Перечень и характеристика многоквартирных жилых домов

№ п/п	Адрес	Год постройки	Этажность	Количество квартир	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Вид благоустройства
1.	Тюменская область, Тюменский район, п.Винзили: ул.Вокзальная, д. 70	1969	5	64	2536,3	2520,8	благоустроенный