

Договор
управления многоквартирным домом № 84

п. Винзили, Тюменского района
Тюменской области

«15» 06 2022 г.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Оазис», в лице директора Шмакова Дмитрия Викторовича, 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. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является протокол общего собрания собственников от «15» 06 2022г.

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется:

оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Тюменская область, Тюменский район, рп.Винзили, ул.Зеленая, д.31а;**

осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления в том числе, действующими в части, не противоречащей Жилищному кодексу Российской Федерации (далее — ЖК РФ):

- Федеральный закон Российской Федерации от 4 мая 2011 года № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;

- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме),

- «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных жилых домах», утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг),

- «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда).

- Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416,

- «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (далее – Правила пользования жилыми помещениями).

- Приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»;

- Приказом Госстроя РФ от 09.12.1999 № 139 «Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда» (вместе с «ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»)

Деятельность Управляющей организации по управлению многоквартирным домом направлена на достижение следующих целей:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества Собственников в многоквартирном доме;
- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников в многоквартирном доме;

1.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора указана в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Под **Собственником** в настоящем договоре признается: физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации (Тюменская область), муниципальное образование городской округ город Тюмень, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Члены семьи Собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме 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.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

1.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора.

1.7. В состав общего имущества многоквартирного дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в 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 котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

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

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

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

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

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

з) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных 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, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.8. 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.

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

- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (до первого вентиля);

- 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 отгороженный тамбур.

1.10. Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников 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).

1.11. Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников 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,
- 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 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 в многоквартирном доме в соответствии с предложениями Собственников в многоквартирном доме.

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

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

1.16 Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания Собственников, а также оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме, перечень которого установлен в п. 1.9 Настоящего Договора, в порядке и с периодичностью согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, приведенному в Приложении №3 к настоящему Договору.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники обязуются:

2.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих право собственности на занимаемые Собственниками жилые помещения.

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

2.1.3. 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.

2.1.4. 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 жилого помещения.

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

2.1.6. 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.

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

2.1.8. 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.

2.1.9. 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.

2.1.10. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, 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, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.11. 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.

2.1.12. 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.

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

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

2.1.15. 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;

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

2.1.17. 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).

2.1.18. Для осуществления контроля за выполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору избрать на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме совет многоквартирного дома.

2.1.19. 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 компанию об этом и сообщить контактные телефоны и адреса лиц, имеющих право доступа в жилое помещение на случай возникновения аварийной ситуации.

2.1.20. 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 правоустанавливающих 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.

2.1.21. Расторгнуть настоящий Договор в случае прекращения права собственности и по иным основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация обязуется:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом в срок не позднее 30 календарных дней со дня включения дома в реестр лицензии ООО «Оазис».

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

2.2.3. 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.

2.2.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

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

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

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

2.2.8. Обеспечить своевременное (за 10 календарных дней до предстоящего отключения) информирование Собственников 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 Собственника месте.

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

2.2.10. Ежегодно представлять Собственникам в многоквартирном доме в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (год) в срок до 30-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обязана предоставить председателю совета многоквартирного дома письменный отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, а также о результатах рассмотрения и принятия мер по жалобам и заявлениям Собственников за отчетный период.

2.2.11. 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.

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

2.2.13. Информировать Собственников 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 Собственниками коммунальных услуг, об условиях расчетов с Собственниками за предоставляемые им услуги по настоящему Договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего Договора.

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

Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение в соответствии с изменениями, вносимыми в нормативно-правовые документы администрации Винзилинского муниципального образования «Об утверждении тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах», в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.2.15. 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 или непредоставления).

2.2.16. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутрядомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.2.17. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами Тюменской области, муниципального образования поселка Винзили.

2.2.18. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества Собственников в многоквартирном доме, перечень которого установлен в п. 1.7 Настоящего Договора, согласно перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего

содержания общего имущества в многоквартирном доме, приведенному в Приложении №3 к настоящему Договору.

3. Права сторон

3.1. Собственники 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, установленного настоящим Договором качества, безопасных для Собственников, не причиняющих вреда их имуществу.

3.1.2. При причинении их имуществу 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 ЖК РФ 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.

3.2. Собственники 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 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 Собственниками 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. По решению Собственников в многоквартирном доме, принятому на общем собрании Собственников, передавать в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объекты общего имущества в многоквартирном доме, 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 Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

3.3.8. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников.

3.3.9. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организации, 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.

3.3.13. Самостоятельно определять способ внесения Собственниками платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4. Порядок расчетов

4.1. Оплата Собственниками услуг по настоящему Договору включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме. В случае непринятия собственниками решения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения, тарифицированный перечень работ и услуг утверждается органами местного самоуправления. На дату заключения настоящего Договора тарифицированный перечень работ и услуг утвержден Постановлением Администрации Винзилинского МО от 29.04.2022 г. №31 «Об утверждении тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах». В случае утверждения органами местного самоуправления нового тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах», они вводятся в действие автоматически.

б) плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, отопление, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

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 (работы, не включенных в региональную программу капитального ремонта на 2015-2044гг.)

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается одинаковым для всех Собственников.

4.3. 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 в соответствии с требованиями ЖК РФ.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения вносится ежемесячно Собственниками помещений в многоквартирном доме Управляющей организации до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией Собственникам помещений не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.5. Тарифицированный перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, не учитывает плату за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, отопление, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.6. В случае не внесения Собственником платы за содержание и ремонт жилого помещения в установленные сроки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение.

4.8. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту жилого помещения 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 организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) Государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу постановления суда.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация и Собственники несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия 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, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

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 и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему Договору и судебные издержки.

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 ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками помещений в многоквартирном доме).

5.5. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственников.

5.6. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.7. Условия освобождения от ответственности:

5.7.1. 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 услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества 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

5.7.2. 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 уполномоченных органов.

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 РФ.

6.3. Претензии (жалобы, заявления) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Сторонами в письменном виде и рассматриваются Управляющей организацией в течение месяца со дня поступления.

7. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и/или их доверенными лицами в соответствии с их полномочиями, оформленными в порядке, предусмотренном ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации, председателем Совета дома (при условии его избрания).

7.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечне, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пп. 7.2-7.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству РФ.

7.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

7.5. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

8. Условия и порядок изменения и расторжения договора

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

8.2. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе общего собрания Собственников в любое время;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;
- в случае исключения дома из лицензии Управляющей организации;
- в случае отсутствия лицензии у Управляющей организации;
- в случае выбора управляющей организации, как собственниками так и по конкурсу.

8.3. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников, Собственники обязаны компенсировать фактически произведенные Управляющей организацией затраты, а так же средства, направленные Управляющей организацией на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома.

8.4. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

9. Прочие условия

9.1. Во всех случаях, не урегулированных положениями настоящего Договора, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

9.2. В случае, если положения настоящего Договора противоречат нормам действующего законодательства, Стороны обязаны руководствоваться нормами действующего законодательства РФ.

9.3. Настоящий Договор составлен на 26 листах, в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Любой Собственник вправе получить в Управляющей организации копию настоящего Договора.

9.4. Настоящий Договор заключается сроком на 1 год.

Действие договора распространяется на отношения сторон возникшие с «01» 06 2022 года до «31» 05 2023 года.


9.5. В случае, если ни одна из сторон за 30 дней до его окончания не заявит о его расторжении, Договор считается заключенным на тот же срок на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

9.5. 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.

9.6. Все приложения к настоящему Договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

9.7. К настоящему Договору прилагаются:
 Приложение №1 — Список Собственников помещений,
 Приложение №2 — Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
 Приложение №3 — Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме
 Приложение №4 — Тарифицированный перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация	Собственник помещений
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оазис» 625530 Тюменская область, Тюменский район п. Винзили, ул. Вокзальная д.72 тел.8 (3452) 727-172, 727-330 ИНН 7224033213 КПП 722401001 р/сч.40702810967410106143 БИК 047102651 Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО «Сбербанк России» г. Тюмень Электронная почта: Binzili-Oazis@yandex.ru</p> <p>Директор  Д.В.Шмаков</p> 	<p>В соответствии с Приложением №1 к Договору</p>

А К Т
технического состояния общего имущества в многоквартирном доме по адресу: п. Винзили, ул.
Зеленая, дом 31а

I. Общие сведения о многоквартирном доме

А К Т
технического состояния общего имущества в многоквартирном доме по адресу: п. Винзили,
ул. Зеленая дом №31А

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____ п. Винзили, ул. Зеленая 31А
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____
3. Серия, тип постройки _____ ГП-2 (в каркасно-монолитном исполнении)
4. Год постройки _____ 2020
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____ 0 %
6. Степень фактического износа _____ -
7. Год последнего капитального ремонта _____ -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим
сносу _____ нет
9. Количество этажей _____ 8 (включая техподполье)
10. Наличие подвала _____ Есть (техподполье)
11. Наличие цокольного этажа _____ нет
12. Наличие мансарды _____ нет
13. Наличие мезонина _____ нет
14. Количество квартир _____ 123 шт. (- 1 к. - 56 шт. (в т.ч. квартиры с кухней-нишей - 2 шт.; 2 к. - 40 шт.; 3 к. - 26 шт.; 4 к. - 1 шт.)
15. Количество не жилых помещений - 9 шт. _____
16. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием
реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____ нет
17. Площадь застройки - 1207 кв.м. _____
18. Строительный объем _____ 28339,34 _____ куб. м
Выше 0,000 - 26007,66 куб.м., ниже 0,000 - 2331,68 куб.м.
19. Площадь:
 - а) жилого здания - 7890,44 кв.м.
 - б) квартир (с лоджиями) - 5843,61 кв.м.
 - в) квартир (без лоджий) - 5650,6 кв.м.
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в
состав общего имущества в многоквартирном доме) - 2046,83 кв.м.
20. Количество подъездов - 2 шт.
21. Количество лестниц - 2 шт.
22. Количество лифтов 2 шт.
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного
дома 6631 кв.м. _____

Общая площадь придомовой территории 5183,86 кв.м.

Газоны 1700 кв.м. *

Твердые покрытия 3314 кв.м.

Прочие детская спортивная игровая площадка 169,86 кв.м.

25. Кадастровый номер земельного участка
(при его наличии) 72:17:0301008:863

Оборудование установленное на доме

1.Лифты 2 ед.: лифт ООО ПФКСиблифт, г/п 630 кг, 8 остановок. рег.№

2.ВДГО нет

3.ИТП 1 ед.

4.ОДПУ хол. водоснабжение (1 шт), отопление (1 шт),электричество

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование элементов общего имущества	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома (удовлетворительное/неудовлетворительное)	Потребность в замене / ремонте
1. Фундамент	Свайный ж/б	Удов..	
2 Отмостка	гибкая	Удов.*	
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитный ж/б каркас с заполнением из керамзитоблоков с наружным утеплением и оштукатуриванием, теплоизоляционный материал – плита минераловатная.	удов	
3. Перегородки	Кирпичные, керамзитоблочные	удов	
4. Перекрытия			
чердачные	железобетонные	удов	
междуэтажные	железобетонные	удов	
подвальные	железобетонные	удов	
(другое)			
5. Крыша	Мягкая кровля	удов	
6. Полы	Бетонная стяжка, звукоизоляция, линолеум	удов	
7. Проемы			
окна	ПВХ	удов	
Входные двери подъездов	металлические	удов	
Входные двери, люки подвалов, технических помещений	металлические	удов	
Двери, выходы на чердак	Металлические 2 шт.	удов	
Конструктивные элементы лестничных пролетов	ж/б марши	удов	
Конструктивные элементы подвала, технического помещения	Монолитное перекрытие	удов	
Конструктивные элементы чердачного помещения,	нет	-	-

технического помещения				
Конструктивные элементы прочих помещений	нет		-	-
8. Отделка				
внутренняя	обои бумажные, потолки-пленка ПВХ		удов	
внутренняя подъездов	Штукатурка, покраска эмульсионной краской, пол - плитка,		удов	
наружная	Штукатурка с покраской, экраны лоджий из силикатного кирпича		удов	
Балконы, лоджии, козырьки	лоджии (не остекленные)		удов	
Терассы	нет		-	-
Мусоропроводы и мусорокамеры	нет		-	-
Указатели наименования улиц, номер дома, подъезда, флагодержатели, указатели пожарных гидрантов, газопровода и пр.	есть		удов	
Системы водоотведения с придомовой территории	поверхностное		удов	
Элементы благоустройства придомовой территории	малые архитектурные форма, детские площадки		удов	
Площадка для сбора ТКО	есть		удов	
Площадка для сбора крупногабаритных отходов	нет		-	-
Прочие здания и сооружения на придомовой территории	котельная		удов	Продана другой организации
Система электроосвещения придомовой территории	есть		удов	
Покрытия тротуаров и проездов	асфальт		удов	
Зеленый насаждения	газон, береза, сирень. рябина, спирея		удов**	
Дренажная система	нет		-	-
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование				
ванны напольные	есть		удов	
электроплиты	есть		удов	
телефонные сети и оборудование	нет		-	-
Внутридомовая система пожаротушения	нет		-	-
Внутридомовая система пожарной безопасности	есть		удов	
Лифты	2 ед.		удов	
Внутридомовая система дымоудаления	есть		удов	
Внутридомовая система ХВС	есть		удов	

	Общедомовой прибор учета ХВС	есть	удов	
	Дата очередной поверки общедомового прибора учета ХВС	-	-	-
	Внутридомовая система отопления (газовая котельная)	есть	удов	
	Общедомовой прибор учета газа	в котельной	удов	
	Дата очередной поверки общедомового прибора учета газа	-	-	-
	Децентрализованное теплоснабжение	нет	-	-
	Внутридомовая система канализации	есть	удов	
	Внутридомовая система электроснабжения,	есть	удов	
	Общедомовой прибор учета расхода электроэнергии на общее имущество	есть	удов	
	Дата очередной поверки общедомового прибора учета электроэнергии	-	-	-
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
	электроснабжение	есть	удов	
	холодное водоснабжение	есть	удов	
	горячее водоснабжение	автономное квартирное (боллер)	удов	
	водоотведение	есть	удов	
	газоснабжение	нет	-	-
	отопление (от домовой котельной)	есть	удов	
11.	Крыльца	Есть, оборудованы для маломобильных граждан	удов	

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

I. Услуги по управлению домом

1. Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме
2. Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях
3. Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного проживания в многоквартирном доме, в т. ч.:
 - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий;
 - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;
 - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов
5. Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства
6. Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам
7. Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом
8. Выдача справок обратившимся гражданам о стоимости услуг, выписки финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями
9. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т. ч. по телефону) о результатах их рассмотрения
10. Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.
11. Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение с выдачей подтверждающих документов.
12. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах.
13. Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий.
14. Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников.
15. Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора.

II. Услуги и работы по содержанию и текущему ремонту

1. Работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД включают в себя:

1.1. Работы по содержанию общего имущества:

1.1.1. технические осмотры и проверки кровли, основных конструкций, стояка внутреннего водостока, устройств в чердачных, подвальных помещениях на лестничных клетках и этажных площадках (запорная арматура, трубопровода ГВС, ХВС, ЦО, канализация, электросети, арматурное электрооборудование и электрощиты), поливочных наружных устройств (при наличии).

1.1.2. контроль за состоянием элементов крыши;

1.1.3. контроль за состоянием стен и фасадов;

1.1.4. контроль за состоянием фундаментов;

1.1.5. содержание деревянных конструкций и столярных изделий;

1.1.6. содержание системы канализации и водоотведения;

1.1.7. содержание систем горячего и холодного водоснабжения (далее ГВС и ХВС);

1.1.8. содержание системы центрального отопления (далее - ЦО);

1.1.9. содержание электротехнического оборудования;

1.2. Работы по текущему ремонту общего имущества:

1.2.1. помещения общего пользования:

- восстановление или замена отдельных участков отделки полов, стен, потолков.

- окраска отдельных участков покрытия полов, стен, потолков.

1.2.2. кровля и водостоки:

- замена участков неисправных водосточных труб;

- ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;

- устранение иных неисправностей кровли.

1.2.3. внешние стены и фасады:

- заделка трещин и открытых швов;

1.2.4. фундаменты:

- устранение местных опасных деформаций;

- усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов;

- ремонт вентиляционных продухов, отмостков и входов в подвалы.

1.2.5. деревянные конструкции и столярные изделия:

- смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений;

- ремонт и укрепление входных дверей, дверей вспомогательных помещений, дверей и решеток

чердачных и подвальных помещений;

- замена разбитых стекол окон, дверей вспомогательных помещений.

1.2.6. система канализации и водоотведения:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем канализации.

1.2.7. системы ГВС и ХВС:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов, ГВС, включая насосные установки в жилых зданиях;

- ремонт запорно-регулирующей арматуры.

1.2.8. система ЦО:

- установка, замена и ремонт отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные,

1.2.11 электротехническое оборудование:

- замена неисправных светильников;

- ремонт неисправной электропроводки;

- замена вышедших из строя плавких вставок;

- ремонт неисправных групповых щитков на лестничной клетке с заменой неисправных вводных автоматов;

- смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, чердаках и в технических подпольях;

- устранение иных мелких неисправностей электропроводки.

1.3. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке:

1.3.1. санитарное содержание придомовой территории:

- очистка урн от мусора;
- уборка газонов - в теплый период;
- выкашивание газонов - в теплый период;
- посыпка территории противогололедными материалами - в холодный период;
- очистка пешеходных дорожек от наледи и льда - в холодный период;
- уборка снега - в холодный период при необходимости.

2. Настоящий перечень может быть изменен соглашением Сторон на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Настоящий перечень подлежит корректировке в случае внесения соответствующих изменений в действующие нормативные акты или принятия новых нормативных актов, регулирующих порядок оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.