

ДОГОВОР № 164
на выполнение работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома

рп. Винзили

« 01 » 09 2025 года

Собственники помещений в многоквартирном доме, согласно Приложению №1 к настоящему договору, на основании решения общего собрания собственников помещений от 15.04.2025г., именуемые в дальнейшем "Собственники" с одной стороны, и

ООО «Оазис», именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация» в лице директора Шмакова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемые вместе "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.2. Общее собрание собственников помещений жилого дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

2. Предмет Договора

- 2.1. По настоящему Договору Обслуживающая организация обязуется в течение согласованного срока за плату и в размере средств, поступивших от собственников МКД на расчетный счет "Обслуживающей организации", по поручению Собственников оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Тюменская обл., Тюменский район, р.п. Богандинский, ул.Юбилейная, д.7, а также выполнять работы по ликвидации аварийных ситуаций по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество), а Собственники обязуются оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора, а также за отдельную плату осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей обслуживания многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему договору).
- 2.2. Состав общего имущества, в отношении которого по настоящему Договору оказываются услуги и выполняются работы по содержанию и ремонту, а также техническое состояние общего имущества определено в Приложении №3 к настоящему Договору.
- 2.3. Тарифицированный перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества определен Собственниками Приложением №4 к настоящему Договору.
- 2.4. Тарифы на услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждены Постановлением Администрации Богандинского МО от 27.12.2024 г. №044 «Об утверждении тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах» (Приложение №4 к настоящему договору). При изменении тарифов собственник (потребитель) считается поставленным в известность об изменении тарифов с момента направления собственнику (потребителю) платежного поручения с вновь измененными тарифами. С момента утверждения изменения становятся обязательными как для Обслуживающей организации, так и для Собственника (потребителя).
- 2.5. Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием определены Приложением №5 к договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Обслуживающая организация обязуется:

- 3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора (в объеме тарифа).
- 3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.1.3. Вести и хранить переданную собственниками (или управляющей компанией, с которой ранее собственниками помещений был заключен договор обслуживания) техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Организацией сделок в рамках исполнения Договора.

- 3.1.4. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.1.5. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.
- 3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого на содержание многоквартирного дома.
- 3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.
- 3.1.8. Производить начисление платежей на основании принятого тарифа, обеспечить выставление счета для оплаты в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем и организовать сбор платежей.
- 3.1.9. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 3.1.10. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать необходимые справки установленного образца.
- 3.1.11. Собственник осведомлен и согласен с тем, что в течение действия настоящего договора Обслуживающая организация обязуется хранить и обрабатывать персональные данные граждан исключительно для целей, определенных настоящим договором. В случае расторжения настоящего договора, независимо от причин расторжения, персональные данные могут храниться до полного выполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

3.2. Обслуживающая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей Обслуживающей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы (указанные в нормативных правовых актах органов исполнительной власти, законодательстве об административных правонарушениях) о несанкционированном переоборудовании инженерных коммуникаций и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их собственником помещения или иными лицами не по назначению.
- 3.2.4. В случае обнаружения перепланировок, внесения изменений собственником или его представителей в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на МКД, выдать данному собственнику предписание об устранении допущенных нарушений. При неисполнении собственником предписания - обратиться в соответствующую организацию для наложения взыскания на лицо, допустившее нарушение.
- 3.2.5. В случае невнесения Собственником платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, применить меры, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе ограничивать доступ к общему имуществу МКД (инженерные коммуникации, водоснабжение, водоотведение).

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Обслуживающей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Обслуживающей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным порядком и условиями Договора.
- 3.3.2. Предоставить право Обслуживающей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.
- 3.3.3. Самостоятельно заключить договоры на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями, в том числе, заключить договоры на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного и внутридомового газового оборудования.
- 3.3.3. Оплачивать принятые коммунальные ресурсы и коммунальные услуги в свою Ресурсоснабжающую организацию.
- 3.3.4. Выполнять предусмотренные законодательством Российской Федерации санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования и другие требования законодательства РФ.

3.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, подвальных помещениях и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, либо химических веществ.

3.3.6. Выполнять предписания Обслуживающей организации об устранении нарушений при перепланировке и внесении изменений в устройство инженерных сетей, не обусловленных проектной и исполнительной документацией на многоквартирный дом.

3.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

3.3.8. Своевременно предоставлять Обслуживающей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения.

- договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Обслуживающей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.10. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей установленные нормативы, технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Обслуживающей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Обслуживающей организацией.

3.3.11. Своевременно сообщать Обслуживающей организации о выявленных неисправностях (ржавые стояки, радиаторы и т.д.), препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.12. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных деталей без согласования с Обслуживающей организацией.

3.3.13. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Обслуживающей организацией.

3.3.14. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тюменской области и органов местного самоуправления применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

3.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Обслуживающей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов настоящего договора проводятся за счет Собственника.

3.3.20. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, 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.

3.3.21. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

- 3.4.1. Вносить в Обслуживающую организацию предложения по вопросам исполнения настоящего Договора, содержания и ремонта общего имущества.
- 3.4.2. По согласованию с Обслуживающей организацией за дополнительные денежные средства расширить перечень работ и услуг по настоящему Договору.
- 3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Обслуживающей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией.

4. Цена и 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 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 Богандинского МО от 27.12.2024 г. №044 «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, 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 Обслуживающей 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 2015-2053гг.)

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

4.2. 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.

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

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

4.5. В случае невнесения 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.

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

4.7. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения Обслуживающей 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 Обслуживающей организацией своих обязательств по договору должен быть установлен и составлен в письменной форме актом, подписанным Собственником и Обслуживающей организацией, либо протоколом (предписанием или иным актом) Государственной жилищной инспекции, либо вступлением в законную силу постановления суда.

5. Ответственность Сторон

5.1. Обслуживающая организация несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2. Обслуживающая организация не несет ответственность:

- за ущерб, причиненный общему имуществу, если он возник в результате:
 - а) противоправных действий (бездействий) собственников и (или) членов их семьи, а также иных лиц;
 - б) аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей организации, а также, в связи с износом инженерных сетей или иного оборудования при невозможности предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
 - в) использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - г) не обеспечения собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.
 - д) опасных гидрометеорологических явлений, любых других природных явлений, пожара, стихийного бедствия, военных действий всех видов, и других возможных обстоятельств непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.
- за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.
- за невыполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества не входящий в перечень настоящего договора.
- перед Собственниками за действия третьих лиц (субагентов, подрядчиков, Исполнителей) по договорам, заключенным с ними Обслуживающей организацией от своего имени и за счет Собственников.
- за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств из-за задолженности Собственников на техническое обслуживание общего имущества в МКД.
- по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам «Обслуживающей организации», которые возникли не по поручению Собственников.
- за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора.
- за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

6. Собственник несет ответственность.

- за неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств в объеме предоставленных полномочий и принятых на себя обязательств по настоящему Договору.
- за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Размер пени, взимаемой с собственника помещения за несвоевременное внесение платы по настоящему Договору, устанавливается с учетом части 14 статьи 155 ЖК РФ.
- за самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, в установленном законом и настоящим Договором порядке.
- в соответствии с действующим законодательством:
 - а) за нарушение требований пожарной безопасности;
 - б) за нарушение эксплуатации санитарно-технического и электротехнического оборудования общего назначения;
 - в) за нарушение требований содержания мест общего пользования в надлежащем санитарном состоянии.
- за неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего и капитального ремонта принадлежащих ему на правах собственности жилых помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.
- за не обеспечение допуска в помещение должностных лиц Обслуживающей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, в случае

причинения ущерба общему имуществу или имуществу других собственников, несут ответственность по возмещению данного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

7. Особые условия

7.1. В связи с высокой степенью износа инженерных коммуникаций рекомендуем Собственнику жилого помещения застраховать свое имущество.

7.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Обслуживающей организации.

7.4. В случае увеличения состава общего имущества, размер платы за содержание изменяется пропорционально увеличению расходов на его содержание, подтвержденных калькуляцией либо сметным расчетом.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства РФ и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Условия и порядок изменения и расторжения договора

9.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и настоящим Договором.

9.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены соглашением сторон, заключаемым с соблюдением требований, установленных законодательством для условий и порядка заключения, а также формы настоящего Договора.

9.3. Расторжение настоящего Договора может осуществляться:

- в одностороннем порядке путем принятия ОСС помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей (обслуживающей) организации, о чем Обслуживающая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения ОСС;

- в одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации в случае, если Обслуживающая организация не имеет возможности обеспечить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 30 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- в одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации в случае, если Собственником имеется задолженность перед Обслуживающей организацией по оплате за техническое обслуживание общего имущества МКД, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за 10 дней до даты прекращения настоящего Договора.

- при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

- по соглашению сторон.

- в судебном порядке.

9.4. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Обслуживающей организацией работ, связанных с обслуживанием МКД.

9.6. В случае, если споры и разногласия сторон не смогут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством.

9.7. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 — Список Собственников помещений,

Приложение №2 — Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,
 Приложение №3 — состав общего имущества, акт технического состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме,
 Приложение №4 — Тарифицированный перечень работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 Приложение №5 — Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием определены Приложением №5 к договору.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на срок: 1 год.

Начало действия Договора с «01» 09 2025 года до «31» 08 2026 года.

10.2. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора за 30 дней до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгаций не ограничено.

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющая организация	Собственник помещений
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 Эл. почта: Vinzili-Oazis@yandex.ru Директор  Д.В. Шмаков	В соответствии с Приложением №1 к Договору

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

I. Услуги по обслуживанию дома

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 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 обслуживанием многоквартирного дома.
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 обслуживания дома, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с обслуживанием дома.
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 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 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.
13. 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,

1.2.9. 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.

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.

Общее имущество в многоквартирном доме.

1. В состав общего имущества 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, коридоры, колясочные, чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, тепловые пункты);

б) крыши;

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

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

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

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящие из стояков, обогревающих элементов (предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения), регулирующей и запорной арматуры, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности.

А К Т
о состоянии общего имущества собственников помещений
в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Тюменская область, Тюменский район, р.п. Богандинский ул. Юбилейная, д.7
2	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	72:17:0101002:929
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	1976
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа %	
7	Год последнего капитального ремонта	2012
8	Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	
9	Количество этажей	2
10	Наличие подвала, м2	Нет
11	Наличие цокольного этажа	Нет
12	Наличие мансарды	Нет
13	Наличие мезонина	Нет
14	Количество квартир	22
15	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
16	Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	
17	Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания)	
18	Строительный объем, м3	3458
19	Площадь:	
а	многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками, м2	946,2
б	жилых помещений (общая площадь квартир), м2	887,9

в	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0
г	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0
20	Количество лестниц	3
21	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), м ²	93,5
22	Уборочная площадь общих коридоров, м ²	0
23	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
24	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, м ²	844
25	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	<u>72:17:0101002:2698</u>
26	Проезды	
27	Скамейки	3
28	Урны	3
29	Стоки для сушки белья	
30	Ковровыбивалка	
31	Освещение подъездов	3 шт.
32	Деревья	
33	Контейнерная площадка	1 шт.
34	Контейнеры	
35	Кусты	

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома	
1. Фундамент	блочный	удовлетворительно	
2. Наружные и внутренние капитальные стены	блочные	удовлетворительно	
3. Перегородки	кирпичные	удовлетворительно	
4. Перекрытия			
	чердачные	ж/бетонные плиты	удовлетворительно
	междуэтажные	ж/бетонные плиты	удовлетворительно
	подвальные	ж/бетонные плиты	
	(другое)		
5. Крыша	профнастил	удовлетворительно	
6. Полы			
7. Проемы			
	окна	Пластиковые	удовлетворительно

		стеклопакеты	
	двери		
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя	Побелка, покраска	удовлетворительно
	наружная		
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
	ванны напольные	+	
	электроплиты	+	
	телефонные сети и оборудование	+	
	сети проводного радиовещания	-	
	сигнализация	-	
	мусоропровод	-	
	лифт	-	
	вентиляция	+	
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	+	
	холодное водоснабжение	+	
	горячее водоснабжение	+	
	водоотведение	+	
	газоснабжение	-	
	отопление (от внешних котельных)	+	
	отопление (от домовой котельной)	-	
	печи	-	
	калориферы	-	
	АГВ	-	
	(другое)		
11.	Крыльца	3	

**Тарифицированный перечень работ и услуг, входящих в плату за содержание жилых помещений,
расположенных в многоквартирном доме в п.Богандинский, ул.Юбилейная, д.7**

№ п/п	Наименование услуг	Стоимость, руб./кв.м, с НДС 5%
Размер платы за содержание и ремонт и жилого помещения		20,17
1.	Текущий ремонт общего имущества	8,87
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	4,78
3.	Содержание и техническое обслуживание общего имущества (за исключением общего имущества, указанного в таблицах 1-10)	6,35
4.	Дезинсекция и дератизация	0,17
5.	Услуги по организации мест для накопления, накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	0,00

* Согласно положениям ФЗ от 12 июля 2024 г. N 176-ФЗ организации, применяющие упрощенную систему налогообложения, признаются налогоплательщиками налога на добавленную стоимость (далее - НДС) с 1 января 2025 года. НДС уплачивается по ставкам 5% или 7% в зависимости от дохода (ст.164 НК РФ). С НДС - согласно п.6 ст.168 НК РФ (ч.2).

** Размер платы установлен на основании Тарифицированного перечня работ и услуг, входящих в плату за содержание помещений, расположенных в многоквартирных домах, утвержденного Распоряжением Администрации Богандинского МО №023 от 23.01.2023 г.

**Границы
эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным инженерным
оборудованием и коммуникациями**

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом – помещением собственника определяется в соответствии с настоящим договором исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными правительством РФ.

Граница ответственности по холодному и горячему водоснабжению

Границей является – первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире).

Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, с сантехническим оборудованием, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении несет Собственник (наниматель). Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы, ответвления от трубопроводов и первое отключающее устройство несет Обслуживающая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник/наниматель.

Граница ответственности по теплоснабжению

Границей является - первое отключающее устройство (вентиль), либо резьбовое соединение отопительного прибора.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных внутри квартиры, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник/наниматель.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние отключающего устройства и стоякового трубопровода несет Обслуживающая организация.

Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства, то границей эксплуатационной ответственности является резьбовое соединение от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник/ наниматель. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Обслуживающая организация.

Граница ответственности по канализации.

Границей является – место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка.

Эксплуатационную ответственность за состояние сантехнических приборов, элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник/наниматель.

Обслуживающая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации обслуживающей более одного помещения в многоквартирном доме, включая состояние тройников.

Граница ответственности по электроснабжению.

Границей является место присоединения провода квартирной электропроводки к отключающему устройству индивидуального прибора учета электроэнергии.

Обслуживающая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

Граница ответственности по строительным конструкциям.

Собственник/наниматель несет ответственность за состояние внутренней поверхности стен помещения (квартиры), ограждения балконов или лоджий, рамы, оконные заполнения и входную дверь в помещение (квартиру).

Граница ответственности по системе газоснабжения

Границей является – запорный кран (отключающее устройство), расположенное на ответвлении к внутриквартирному газовому оборудованию.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности.

Обслуживающая организация обслуживает придомовую территорию в границах участка, согласно кадастрового паспорта.