

ДОГОВОР № 101
управления многоквартирным домом

г. Смоленск

17 августа 2023г

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Журавлевой Галины Петровны, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70, перечисленные в приложении № 1, именуемые в дальнейшем "Собственники" в лице уполномоченного представителя Федоровой Светланы Сергеевны, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70 от 16.08.2023, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 16.08.2023(Протокол № 1/2023).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме. Все Собственники и пользователи обязаны выполнять условия настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ; Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством РФ; Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

В случае изменения жилищного законодательства настоящий договор действует в части ему не противоречащей.

1.4. Термины в настоящем договоре используются в значениях, определенных действующим жилищным и гражданским законодательством.

1.5. Контроль за соблюдением жилищного законодательства осуществляет Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Кловская, д. 13, тел. 8-(4812)-20-55-88.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70 (далее МКД), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. В соответствии с настоящим договором Собственники поручают, а Управляющая организация принимает на себя следующие обязательства:

- оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории, являющихся общим имуществом МКД, в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору «Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД».

- участие в предоставлении коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД путем обслуживания внутридомовых инженерных сетей;

- осуществление обработки персональных данных собственников и пользователей в целях исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

Вопросы проведения капитального ремонта МКД не относятся к предмету данного договора.

2.4. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества МКД;

3.1.2. В объеме собранных средств оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

Данные работы и услуги Управляющая организация может выполнять самостоятельно либо с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. Работы, не включенные в Приложение № 3, в том числе принятые общим собранием мероприятия по энергосбережению, Управляющая организация выполняет при наличии технической возможности только по решению общего собрания и за дополнительную плату.

3.1.3. Участие в предоставлении коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД путем обслуживания внутридомовых инженерных сетей.

3.1.4. Заключение от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоров на снабжение коммунальными ресурсами, используемыми в целях содержания общего имущества (электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение) в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами.

3.1.5. Организация и ведение в установленное графиком время приема собственников и пользователей помещений по вопросам настоящего договора.

3.1.6. Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений по вопросам настоящего договора.

3.1.7. Начисление, сбор и перерасчет платежей за жилищно-коммунальные услуги. В установленные законодательством сроки информирование собственников и пользователей об изменении тарифов (цен) на жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационных стендах и сети интернет.

3.1.8. Обеспечение выставления платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим, путем передачи их через почтовый ящик собственника, лично в руки либо в электронной форме в соответствии с действующим законодательством.

3.1.9. Ведение по установленной форме учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД (журналы заявок, акты периодических осмотров и т.д.).

3.1.10. Обеспечение круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания МКД, уведомление собственников и пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранение аварийных ситуаций, в сроки, установленные законодательством.

3.1.11. Представление ежегодно в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, по форме 2.8 «Отчет об исполнении управляющей организацией договора управления за год», утвержденной Приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр. Отчет предоставляется путем размещения на официальном сайте, утвержденном уполномоченными органами.

3.1.12. Представление ежегодно в течение первого квартала текущего года Акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД за предыдущий календарный год, составленного по форме, утвержденной приказом Минстроя от 26.10.2015 №761/пр. Акт предоставляется в письменном виде Совету дома. В случае если Совет дома не избран, Акт размещается на информационном стенде в МКД и направляется в письменном виде одному из собственников помещений.

3.1.13. Осуществление раскрытия информации о своей деятельности по управлению МКД в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.14. Контроль за своевременным внесением Собственниками и Пользователями оплаты за жилищно-коммунальные услуги в полном объеме.

3.1.15. Осуществление рассмотрения предложений, заявлений и жалоб Собственников и Пользователей и принятие соответствующих мер в сроки, установленные действующими Постановлениями Правительства РФ.

3.1.16. Заключение со специализированной организацией договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (ВДГО).

3.1.17. Изменение обязанностей Управляющей организации осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством. В случае нарушения Собственником порядка внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

3.2.3. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время в порядке, предусмотренном действующим законодательством, работников Управляющей организации, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, ремонта инженерного оборудования,

конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, и ликвидации аварий.

3.2.4. Требовать от Собственников и Пользователей помещений полного возмещения убытков, возникших по их вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации и аварийных служб.

3.2.5. От имени и по поручению собственников подписывать акты балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности и другие документы, необходимые для достижения целей настоящего Договора.

3.2.6. В рамках настоящего договора вести обработку персональных данных собственников и пользователей. Предоставлять информацию о собственниках и пользователях по запросам государственных органов и других организаций, а также в целях исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным законодательством РФ.

В случае если отключение (ограничение) было произведено по вине собственника, подключение к соответствующим сетям производится за счет средств Собственника, после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

3.2.8. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные Приложением № 3, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни, здоровья и имущества жителей, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, без согласования с собственниками.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений МКД без права голоса.

3.2.10. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Представлять интересы Собственников и Пользователей в отношениях с третьими лицами в связи с управлением данным домом.

3.2.11. При наличии технической возможности выполнять работы по ремонту внутридомовых инженерных систем, не относящихся к общему имуществу (санитарно-технического, электрического и иного оборудования расположенного в квартирах), за отдельную плату по заявке Собственника либо Пользователя. Оплата работ по ремонту индивидуального имущества производится Собственником либо Пользователем в течение пяти рабочих дней с момента подписания акта выполненных работ на счет Управляющей организации. Стоимость таких работ определяется расценками, установленными Приказом руководителя Управляющей организации на текущий период. При этом Собственник либо Пользователь обязан подписать акт выполненных работ после выполнения работ, либо составить мотивированный отказ, в противном случае акт выполненных работ считается подписанным.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также коммунальные услуги.

3.3.2. По требованию Управляющей организации предоставлять информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору;

3.3.3. Проводить ежегодные общие собрания собственников помещений МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.4. Выполнять санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально организованные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;
- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать: электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, без согласования с Управляющей организацией;

- не допускать установку и использование приборов и оборудования, не рассчитанных на максимальное давление в инженерных сетях водоснабжения МКД;

- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения и общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения аварийных ситуаций в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.6. Не осуществлять переоборудование и перепланировку (в том числе, установку кондиционеров и антенн), не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Избрать, в соответствии с действующим законодательством, Совет многоквартирного дома. Права и обязанности Совета многоквартирного дома определяются действующим законодательством.

3.3.8. Обеспечить полную сохранность санитарно-технического, инженерного и иного оборудования, конструкций общего имущества Собственников, а также результатов работ, выполненных Управляющей организацией.

3.3.9. Следить за состоянием общих коммуникаций, проходящих в помещениях, принадлежащих Собственнику, своевременно информировать Управляющую организацию о всех нарушениях в их работоспособности. Обеспечить беспрепятственный доступ работникам Управляющей организации для проведения плановых осмотров состояния общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования и индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.3.10. В течение 30 дней с момента опубликования годового отчета о выполнении договора управления и получения Акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД за предыдущий календарный год Совет дома (в случае если Совет дома не избран, то любой собственник помещения МКД) должен вынести их на утверждение общего собрания. Протокол общего собрания собственников помещений МКД об утверждении отчета и Акта выполненных работ либо мотивированный отказ от их утверждения в течение первого полугодия должны быть направлены в адрес Управляющей организации. В противном случае годовой отчет о выполнении договора управления и Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД за предыдущий календарный год считаются принятыми в полном объеме.

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

3.4. Собственники в праве:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией своих обязательств по договору в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам и качеству, предусмотренным действующим законодательством.

3.4.3. Требовать в установленном законодательством порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.4. Обратиться в управляющую организацию для установки индивидуальных приборов учета.

3.4.5. Получить рассрочку в оплате услуг по установке индивидуальных приборов учета.

3.4.6. Одновременно использовать для удовлетворения бытовых нужд приборы, оборудование и бытовые машины с максимально допустимой суммарной мощностью 1,5 кВт.

3.4.7. Выполнять работы по содержанию и ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, самостоятельно, в том числе, с привлечением третьих лиц.

3.4.8. Заверять копии доверенностей в Управляющей организации, в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

3.4.9. Получать в Управляющей организации справки для оформления субсидии.

3.4.10. Направлять в адрес Управляющей компании письменные претензии в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и требовать принятия мер по ним.

3.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими нормативными актами.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

4.1. Собственник или иной Пользователь помещений МКД производит оплату в рамках Договора за содержание жилого помещения с учетом расходов на коммунальные ресурсы, используемые для содержания и ремонта общего имущества.

4.2. Цена по договору (за содержание жилого помещения) складывается из затрат, стоимость которых указана в Приложении № 3 к настоящему договору и расходов на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, рассчитанных в соответствии с требованиями п. 9.2. ст. 156 ЖК РФ.

Оплата по настоящему договору управления устанавливается в виде ежемесячных платежей.

Размер ежемесячной платы за жилое помещение для каждого собственника помещений определяется из расчета затрат, указанных в Приложении № 3, (на момент заключения договора в размере 20,13 руб. с квадратного метра общей площади принадлежащего ему помещения в месяц) и затрат на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, рассчитанных в соответствии с требованиями п. 9.2. ст. 156 ЖК РФ.

4.3. Размер платы за жилое помещение, в части затрат, указанных в Приложении № 3, увеличивается не чаще, чем один раз в год и только по решению общего собрания собственников. В случае, если общее собрание собственников помещений не проводилось, не имело кворума либо не приняло решение об утверждении тарифа на содержание жилого помещения на текущий год, то со второго полугодия продолжает действовать стоимость работ и услуг, указанных в Приложении № 3, увеличенная на процент инфляции за предыдущий год, рассчитанный на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики. Информация об увеличении стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества доводится до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах и сети интернет.

4.4. Затраты на оплату коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, определяются в соответствии с требованиями п. 9.2. ст. 156 ЖК РФ, по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта РФ на текущий период, с проведением перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Изменения размера стоимости услуг по содержанию жилого помещения в соответствии с п.4.3, 4.4 Договора служит основанием для изменения цены договора, но не требует его переоформления.

4.6. Оплата по настоящему Договору осуществляется Собственниками и пользователями ежемесячно на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа.

4.7. Срок внесения платежей: до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.8. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы по Договору.

4.9. Управляющая организация производит работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту общего имущества за счет платежей, поступивших от собственников и пользователей в рамках договора, при этом Управляющая организация имеет право перераспределять суммы расходов по статьям, указанным в Приложении № 3, в пределах цены договора.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственников рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками путем:

- получения от Управляющей организации в установленных законодательством порядке и сроки информации о выполненных работах;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 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 п. 5.2 настоящего раздела Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2 При выявлении нарушений условий настоящего договора Собственник, выявивший нарушения, обязан незамедлительно информировать Управляющую организацию о выявленных нарушениях, и инициировать составление соответствующего акта в сроки, позволяющие зафиксировать факт данного нарушения. Управляющая организация обязана направить своего представителя для составления акта в течение рабочего дня. По результатам обследования составляется акт, который подписывает собственник, представитель управляющей организации, а также при необходимости представители других заинтересованных сторон (ресурсоснабжающих организаций, арендаторов и т.д.). Акт составляется в произвольной форме и должен содержать сведения: о месте, дате и времени его составления, описание нарушения, выявленные причины нарушения, к акту могут быть приложены фотографии либо другие материалы, подтверждающие факт нарушения.

5.3. Акт о выявленных нарушениях направляется в Управляющую организацию, которая обязана устранить нарушение в кратчайшие сроки и информировать Собственника об их устранении.

5.4. Акт о выявленных нарушениях является основанием для перерасчета стоимости оказанных услуг, предоставляемых управляющей организацией по настоящему договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

6.3. При нарушении Собственником или Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все виды ущерба, причиненные общему и индивидуальному имуществу граждан.

6.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.5. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным, исходя из сути обязательства.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор заключен на один год и вступает в силу с 01.09.2023г. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию, с предварительным уведомлением за 2 месяца. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Договор действует до 31.08.2024. При отсутствии за 2 (два) месяца письменного заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

8.1. Все споры, возникающие из настоящего договора или по поводу настоящего договора, разрешаются соглашением Сторон.

8.2. В случае если стороны не достигнут соглашения между собой, спор передается на рассмотрение в соответствующие суды Смоленска и Смоленской области.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор заключается в 1 экземпляре, подписанном сторонами. Согласно решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Договор от имени собственников подписывает уполномоченный представитель, выбранный решением общего собрания собственников помещений МКД. Договора храниться в Управляющей организации. Заверенные копии настоящего Договора могут быть предоставлены Собственникам за счет Управляющей организации в любое время в течение 10 дней с момента обращения.

9.2. В случае если в течение 1 полугодия года, следующего за отчетным, собственники на общем собрании не рассмотрели предоставленный отчет Управляющей организации и (или) не предоставили мотивированные возражения по отчету, данный отчет считается принятым, а обязательства управляющей организации выполненными в полном объеме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Если какое-то из положений настоящего договора станет недействительным, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

10.2. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью Сторон.

10.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

10.5. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников Сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО "Партнер"

ОГРН 1056758336271

Адрес: 214031, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.9-А, корп. 2

ИНН/КПП 6730056543/673001001

р/сч 40702810759190103301

Смоленское отделение № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск

кор/сч 30101810000000000632

БИК 046614632

Тел. 8 (4812) 61-06-39 – приемная

56-40-14 – аварийно-диспетчерская служба

Режим работы: понедельник - четверг с 8-30 до 17-30, пятница с 8-30 до 15-00 (не приемный день), обед с 13-00 до 13-30

Эл. почта: bmvpartner@mail.ru

Сайт: www.reformagkh.ru, r67partner.ru

Генеральный директор

Журавлева Галина Петровна

Собственники:

Собственники помещений перечислены в Приложение № 1

Уполномоченный представитель собственников, действующий на основании протокола общего собрания собственников помещений МКД по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70 от 16.08.2023

Федорова Светлана Сергеевна

Приложения:

1. Реестр собственников помещений МКД
2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70
3. Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. П.Алексеева, д. 15/70

№ п/п	Наименование элементов общего имущества	Состав и описание элементов общего имущества	Критерии отнесения элемента к общему имуществу в многоквартирном доме
1	Крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома	<p>Крыша - это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая гидроизолирующие и теплоизолирующие функции, защищающая многоквартирный дом от воздействия внешней среды.</p> <p>Строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).</p> <p>Ограждающие несущие конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий): фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.</p> <p>Ограждающие ненесущие конструкции - являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий: окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты, перегородки и иные ограждающие ненесущие конструкции.</p>	1. Конструкции обслуживают более одного помещения;
2	Помещения, не являющиеся частями квартир	Подъезды, входы, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический этаж, технический подвал, лифтовые шахты, машинные отделения, мусорокамеры и другие помещения.	1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2. Не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам на праве собственности.
3	Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое)	Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего	1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в

	<p>и иное оборудование) за пределами или внутри помещений</p>	<p>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. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (расположенных в помещениях являющихся общим имуществом), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, элеваторных узлов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции, вентиляционные каналы. Коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные и т.п.), являющиеся общим имуществом.</p>	<p>состав общего имущества, является внешней 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. 3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.</p>
4	<p>Земельный Участок с элементами озеленения</p>	<p>Земельный участок - часть с поверхности земли (в том числе почвенный слой), и границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы благоустройства.</p>	<p>1. Земельный участок сформирован, определены его границы и размер; 2. В отношении земельного участка проведен кадастровый учет.</p>

		Элементы озеленения— зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и т.п.).	
5	Элементы благоустройства	Детская площадка, скамейки, ограждения зеленой зоны.	1.Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2.Расположены в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; 3.Переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Индивидуальное имущество собственников (имущество, не относящееся к общему имуществу дома) – это:

- разводки от стояков холодного и горячего водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- разводки от стояков системы теплоснабжения, включая обогревающие элементы и запорно-регулирующее оборудование, служащие для отопления одного помещения;
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели, фильтры и иное санитарно-техническое оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- индивидуальные приборы учета электрической энергии, холодной и горячей воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- заполнение оконных и дверных проемов в помещении (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом Собственника является:

- на системе холодного, горячего водоснабжения и теплоснабжения— первое запорно-регулирующее устройство на ответвлениях от стояков в помещении Собственника. При отсутствии запорно-регулирующих устройств - первое сварное соединение ответвления и стояка;
- на системе канализации – первое стыковое соединение на ответвлениях от стояков в помещении Собственника.
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, обслуживающих более одного жилого или нежилого помещения. (Индивидуальный прибор учета электроэнергии и индивидуальные автоматические выключатели не являются общим имуществом).

Генеральный директор ООО «Партнер»



Г.П. Журавлева

Уполномоченный представитель собственников

С.С. Федорова

**Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД,
без учета оплаты расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества**

№	Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность/сроки исполнения	месячная стоимость (руб. в месяц)	Годовая стоимость (на сентябрь - декабрь 2023 года) (руб. в год)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
1	Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом:		45 836,00	183 344,00	3,80
	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД	ежемесячно			
	Заключение договоров со специализированными организациями на проверку ВДГО	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости			
	Обучение персонала по квалификации, установленной требованиями действующего законодательства	В соответствии с требованиями действующего законодательства			
	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.	ежемесячно			
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД	Ежемесячно в срок до 1 числа месяца, следующего за текущим			
	Консультации собственников по вопросам оплаты	В течение рабочего времени			
	Заключение договоров с организациями, осуществляющими прием жилищно-коммунальных платежей от физических лиц	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости			
	Ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором.	По мере необходимости			
	Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости			
	Предоставление собственникам отчета о выполнении договора управления за предыдущий год	В 1 квартале года, следующего за отчетным			
	Выдача в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справок, иных документов: - справки о составе семьи, - копии лицевого счета, - справки для оформления субсидии,	В течение рабочего времени			
	Подача сведений в военные комиссариаты о жильцах допризывного возраста	По мере необходимости			
	Заверение копий документов и доверенностей в соответствии с ГК РФ.	В течение рабочего времени			
	Обеспечение подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также обеспечение ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства, регистрационного учета граждан, регистрации по месту пребывания.	В течение рабочего времени			
	Ведение по установленной форме учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда и придомовых территорий (журналы заявок, учета проделанных работ, акты периодических осмотров и т.д.).	По мере необходимости			
	Разработка и доведение до сведения собственников предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме.	Ежегодно в 1 квартале			
	Проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома в соответствии с решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.	По решению общего собрания			
	Прием, хранение и передача технической документации на МКД	В течение рабочего времени			
	Ведение реестра собственников помещений МКД	В течение рабочего времени			
	Подготовка предложений по проведению текущего ремонта и плана работ по дому на год	Ежегодно в 1 квартале			
	Оказание помощи собственникам в подготовке и проведении годовых общих собраний собственников помещений МКД	по мере необходимости			
	Предоставление путем опубликования на официальном сайте "Отчета об исполнении управляющей организацией договора управления за год" по форме 2.8., утвержденной Приказом Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр	Ежегодно в 1 квартале			
	Предоставление Акта приема оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД за предыдущий календарный год, составленный по форме, утвержденной приказом Минстроя от 26.10.2015 №761/пр.	Ежегодно в 1 квартале			
	Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации	в сроки, установленные законодательством			
	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в МКД	В течение рабочего времени			
	Обеспечение собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.	По мере необходимости			

	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	По мере накопления			
2	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме		12 062,00	48 248,00	1,00
	Обеспечение круглосуточной регистрации и контроль выполнения заявок собственников и пользователей помещений в МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг и содержанием общего имущества МКД	круглосуточно			
	Регистрация заявок собственников и пользователей с использованием записи телефонного разговора	круглосуточно			
	Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийной ситуации	круглосуточно			
	Локализация аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме	в течение получаса с момента регистрации заявки			
	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме	в срок не более 3 суток с даты аварийного повреждения			
	Уведомление органов местного самоуправления и соответствующих ресурсоснабжающих организаций об авариях на инженерных системах МКД	по мере необходимости			
	Повседневный контроль за работой внутридомовых инженерных систем МКД и качеством коммунальных ресурсов	ежедневно			
	Ведение журналов, в том числе в форме электронных документов	ежедневно			
3	Компенсация услуг почты и кредитных организаций за прием платежей от населения		3 642,00	14 568,00	0,30
4	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов:		37 875,00	151 500,00	3,14
	Проведение комплексных осмотров конструктивных элементов здания с целью выявления их нарушений	2 раза в год и по мере необходимости			
	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	В течение рабочего времени			
	Проверка состояния помещений подвалов, продухов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений	1 раз в месяц			
	Проверка состояния кровли и водоотводящих устройств	4 раза в год			
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и листьев, препятствующих стоку дождевых и талых вод	2 раза в год			
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год			
	Очистка козырьков от мусора, грязи и листьев и от снега в зимний период	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год			
	Восстановление целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	По мере необходимости			
	работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и очистка от захламлений лестниц, лазов, проходов, выходов и территории	2 раза в год			
	Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния общего имущества	В соответствии с планом работ			
5	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		56 469,00	225 876,00	4,68
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета	не реже 1 раза в неделю			
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов	1 раз в месяц			
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	в течение рабочего дня			
	контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	в течение рабочего дня			
	контроль состояния и восстановление неисправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	в течение рабочего дня			
	контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно			
	Прочистка фильтров, грязевиков	1 раз в год			
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год			
	Запуск и регулировка системы отопления	1 раз в год			
	удаление воздуха из системы отопления и горячего водоснабжения	по мере необходимости			
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год			
	опломбировка и проверка работоспособности индивидуальных приборов учета электропотребления, холодного и горячего водоснабжения	по мере необходимости			

	устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки, выключателей и т.п.)	по мере необходимости			
	снятие показаний общедомовых приборов учета и подготовка справок о потреблении коммунальных ресурсов для ресурсоснабжающих организаций	1 раз в месяц			
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	по мере необходимости			
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	2 раза в год			
	Замена ламп внутреннего и наружного освещения	По мере необходимости			
	Осмотр ВРУ, РП эл. щитовой, снятие показаний эл. счетчиков	ежемесячно			
	Организация проверки состояния системы вентиляции и дымоудаления	3 раза в год			
	Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния	В соответствии с планом работ			
6	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		23 570,00	94 280,00	1,95
	Влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних трех этажей	5 раз в неделю			
	Влажное подметание лестничных маршей и площадок выше третьего этажа	3 раза в неделю			
	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц			
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в квартал			
	Мытье окон;	2 раза в год			
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости			
7	Работы по содержанию земельного участка и контейнерной площадки		27 189,00	108 756,00	2,25
	В летний период:				
	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю			
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в 2 суток			
	уборка и выкашивание газонов	3 раза в сезон			
	Покраска малых форм	ежегодно во 2 квартале			
	Завоз песка	1 раз в сезон			
	В зимний период:				
	уборка свежеснеженного снега	1 раз в сутки			
	посылка территории противогололедным материалом	По мере необходимости			
	подметание территории в дни без снегопада	по мере необходимости			
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в 2 суток			
	очистка придомовой территории от снега трактором	По мере необходимости			
8	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования:		5 833,00	23 332,00	0,48
	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год			
9	Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		21 900,00	87 600,00	1,82
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно			
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;	в соответствии с требованиями законодательства			
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов	круглосуточно			
	Страхование лифтов как опасных объектов	ежегодно			
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифтов, в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год			
10	Работы по содержанию и ремонту мусоропроводов в многоквартирном доме:		8 463,00	33 852,00	0,70
	Уборка мусорокамер	5 раз в неделю			
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в год			
	Устранение засоров	в течении 2-х часов с момента регистрации заявки			
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц			
ИТОГО:			242 839,00	971 356,00	20,13

Площадь помещений МКД 12015 кв.м

Генеральный директор ООО "Партнер"

Уполномоченный представитель собственников помещений МКД



Г.П. Журавлева

С.С. Федорова