

ДОГОВОР № 47
Управления многоквартирным домом
по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, дом 71

г. Смоленск

28 мая 2014 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое далее "Исполнитель", в лице Генерального директора Богдановой М.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «СОГЛАСИЕ»** именуемое далее "Товарищество", в лице Председателя Правления Шиманова Александра Леонтьевича действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

Собственники - субъекты гражданского права, право собственности которых на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, другие лица, пользующиеся помещениями на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Внешней границей сетей, входящих в состав общего имущества, и границей эксплуатационной ответственности является: для сетей тепло-, электро-, водоснабжения - внешняя поверхность стены многоквартирного дома, для сетей водоотведения - внешняя сторона канализационных колодцев

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;
- внутриквартирная разводка канализации от первых стыковых соединений со стояками, запорно-регулирующая арматура;
- 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 (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- отопительные приборы (если на стояках отопления имеются отсекающие отопительные приборы вентили - то и разводки от отопительных приборов до данных вентилей);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной и горячей воды.

гребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;

- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение), почтовые ящики;
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные ресурсы - отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления), горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения), холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования), электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры, подвал), электрическую энергию, потребляемую при использовании насосов, инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение входных групп, освещение дворовой территории), водоотведение.

Коммунальные услуги – осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса.

Аварийная ситуация — неисправность элемента конструкции дома или расположенного в доме инженерного оборудования, в результате которой возникает угроза жизни, здоровью граждан, их имуществу или общему имуществу.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг контроля за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., согласно перечня работ, установленного в Приложении № 1 к Договору.

Услуги управления – перечень услуг, который обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, установленный в Приложении № 2 к Договору.

Остальные термины употребляются в значениях, определенных законодательными актами РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего обслуживания, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.

1.2. Товарищество поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Смоленск, ул. Рыленкова, д. 71.

В соответствии с настоящим договором Товарищество поручает, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

- оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории, находящихся в управлении у Товарищества в соответствии с Приложением № 1 к Договору;
- участие в предоставлении коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в Многоквартирном доме посредством заключения от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями (за исключением отопления), а также путем обслуживания придомовых инженерных сетей, являющихся общим имуществом;
- осуществление обработки персональных данных собственников и пользователей в целях исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством;

Собственники обязуются оплачивать услуги Исполнителя в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. В отношениях с ресурсоснабжающими организациями Исполнитель действует от своего имени, а Товарищество компенсирует Исполнителю оплату коммунальных услуг на ОДН, потребленных сверх установленного норматива.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества, не включенные в Приложение № 1, выполняются Товариществом по отдельным договорам с подрядными организациями и финансируются из денежных средств, собранных на расчетном счете Товарищества за счет сдачи в аренду общего имущества дома.

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

- на системах отопления, холодного, горячего водоснабжения – 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).

1.6. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания ТСЖ «Согласие» от 26.05.2014 и действует на основании данного решения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1 Приступить к управлению многоквартирным домом с начала действия настоящего Договора в объеме взятых обязательств.

2.1.2 Обеспечить путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями (за исключением отопления) и обслуживания внутренних инженерных сетей круглосуточное предоставление Собственникам и Пользователям коммунальных услуг надлежащего качества:

- *холодное водоснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- *горячее водоснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

- *водоотведение* - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

- *электроснабжение* - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по индивидуальной сети температуры воздуха не ниже +18 град.С, а в угловых комнатах не ниже град.С.

2.1.3 Заключить с подрядными организациями договора на вывоз мусора, техническое обслуживание и периодическое техническое освидетельствование лифтов, страхование имущества.

2.1.4 В объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением № 1 и услуги управления в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

Данные работы и услуги Исполнитель может выполнять самостоятельно либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, образование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.

2.1.5. Вести учет доходов и расходов Товарищества, составлять бухгалтерскую отчетность Товарищества для направления в уполномоченные органы.

2.1.6. Ежемесячно предоставлять в Правление Товарищества информацию о поступлении и расходовании денежных средств по дому и Акт выполненных работ по данному договору.

2.1.7. Обеспечить выезд специалиста по заявке собственника для выполнения работ 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 расчетный счет Исполнителя. Стоимость таких работ определяется расценками, установленными Приказом руководителя Исполнителя 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.

2.1.8 Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии. В случае аварии на внутридомовых инженерных сетях обеспечить выезд аварийной бригады в течение часа, а также выполнять заявки собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.9 Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.

2.1.10 На основании заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба помещениям собственника.

2.1.11 Производить начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, обеспечивая выставление счета в срок до 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.12 Проводить работы по взысканию задолженностей за оплату жилищно-коммунальных услуг с Собственников и Пользователей.

2.1.13 Выдавать в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справки, иные документы, а также принимать от указанных лиц заявления и иные документы, связанные с регистрационным учетом граждан, осуществлять подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также обеспечить ведение и хранение поквартирных карточек и карточек регистрации по месту жительства.

2.1.14. Ежемесячно предоставлять Товариществу расчет фактического потребления коммунальных услуг на ОДН с указанием расчетного потребления по каждой квартире. Проводить совместно с Товариществом мероприятия по минимизации ОДН.

2.1.15 Ежегодно в течение первого квартала года, следующего за отчетным, предоставлять Правлению товарищества отчет о выполнении своих обязанностей по договору за истекший год, в котором указывается:

- сумма фактически полученных платежей;

- сумма средств, израсходованных на выполнение работ по содержанию и ремонту имущества;

- сумма средств, перечисленных поставщикам соответствующих коммунальных услуг.

2.1.16 Выполнять иные обязанности, связанные с предметом настоящего Договора.

2.2 Исполнитель обязан соблюдать режим охраны и конфиденциальности персональных данных собственников помещений и реестра собственников помещений Товарищества.

2.3. Изменение обязанностей Исполнителя осуществляется в установленном порядке и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.4. Исполнитель вправе:

2.4.1. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию этой задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных пунктом 3.8. Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

2.4.2. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственником время работников Исполнителя, а также иных специалистов, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, 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, снятия показаний индивидуальных приборов учета, а для ликвидации аварии – в любое время. При этом работники Исполнителя обязаны предъявлять служебное удостоверение.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или Пользователей помещений.

2.4.4. В случае непредставления Собственником или иными Пользователями более чем за три месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

2.4.5. В сроки, утвержденные действующим законодательством, в заранее согласованное с Собственником время, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. В случае отказа Собственником в допуске работников Исполнителя или уполномоченного ею лица в занимаемое потребителем жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета, Исполнитель вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб. Исполнитель производит перерасчет только после снятия уполномоченным лицом показаний индивидуальных приборов.

2.4.6. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся по количеству фактически проживающих

принадлежит по нормативам, утвержденным органами местного самоуправления. В квартирах, где никто не зарегистрирован и не проживает, начисления производятся на 1 человека до установки и опломбировки заглушки на холодную (и/или горячую) воду либо отключения электроэнергии. Начисление по показаниям индивидуальных приборов учета возобновляется с момента предоставления Исполнителю документов о замене либо поверке прибора учета, после проверки целостности пломб и снятия начальных показаний.

2.4.7. При выявлении факта фактического проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, на основании акта о фактическом проживании Исполнитель вправе начислять дополнительную плату за использование коммунальных услуг по нормативам, утвержденным органами местного самоуправления, на каждого фактически проживающего.

2.4.8. Представлять интересы Товарищества 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.

2.4.9. Производить начисление и принимать оплату за коммунальные услуги, в том числе потребленные на общедомовые нужды, в соответствии с законодательством РФ.

2.4.10. Осуществлять 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;

2.4.11. Прекращать и(или) ограничивать предоставление Собственникам либо Пользователям коммунальных ресурсов:

а) без предварительного уведомления – в связи с необходимостью принятия неотложных мер по предотвращению и ликвидации аварийных ситуаций, угрозе жизни и безопасности людей или возникновении стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также по указанию уполномоченных надзорных органов;

б) с предварительным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или нескольких услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы¹

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан¹.

2.4.12 Контролировать выполнение работ по ремонту общего имущества, выполняемые Товариществом.

2.4.13. Исполнитель вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью и имуществу 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 по согласованию с правлением ТСЖ.

2.3.14. Принимать участие в общем собрании членов ТСЖ без права голоса.

¹ Подключение к соответствующим сетям производится за счет средств «Собственника» после устранения выявленных нарушений в полном объеме.

2.4. Товарищество обязано:

2.4.1. По требованию Исполнителя предоставлять информацию, необходимую для исполнения обслуживающей организацией обязательств по настоящему Договору;

2.4.2. Довести до собственников помещений многоквартирного дома условия настоящего Договора и порядок оплаты по Договору;

2.4.3. Передать Исполнителю копии технической документации, необходимой для эксплуатации жилого дома, а также ключи от всех помещений, являющихся общим имуществом Многоквартирного дома;

2.4.4. Вести работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет средств, поступающих от сдачи в аренду общего имущества.

2.4.5. Компенсировать Исполнителю оплату коммунальных услуг на ОДН, потребленных сверх установленного норматива.

2.4.6. Заключить договор с гарантирующим поставщиком на поставку тепловой энергии на отопление и агентский договор на начисление и сбор платежей от Собственников по статье «отопление».

2.4.7. Довести до сведения собственников и пользователей санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные законодательством в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не сбрасывать 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 выполнять в квартире работы или совершать 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 (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

2.5. Товарищество вправе:

2.5.1. Контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Исполнитель.

2.5.2. Заключать договора о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома. Платежи по данным договорам поступают на расчетный счет Товарищества и расходуются на текущий ремонт, устранение аварийных ситуаций и компенсацию Исполнителю оплаты коммунальных услуг на ОДН, потребленных сверх установленного норматива.

2.5.3. Самостоятельно заключать договора с подрядными организациями для проведения работ по текущему и капитальному ремонту дома.

2.5.4. Принимать участие в плановых сезонных осмотрах технического состояния многоквартирного дома, утверждать планы профилактических и ремонтных работ по дому, контролировать их фактическое выполнение.

2.5.5. Ежемесячно получать информацию по расходам и доходам на доме, по текущему

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Собственник или иной Пользователь помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 71 производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт общедомового имущества;
- электроэнергия;
- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;

Оплата за отопление производится напрямую в ресурсоснабжающую организацию.

3.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома определяется в соответствии с решением общего собрания членов ТСЖ, устанавливается в виде ежемесячных платежей и действует в течение одного года с момента начала действия Договора.

3.3. Цена по договору складывается следующим образом:

1) Цена за услуги по содержанию и ремонту на 2014 год составляет 17 рублей 20 копеек с одного квадратного метра общей площади жилого помещения в месяц.

Цена за содержание и ремонт складывается из затрат на содержание обслуживающего персонала, услуги по управлению многоквартирным домом, обслуживание лифта, расходов на содержание внутридомовых инженерных сетей, благоустройство территории, вывоз мусора в соответствии с Приложением №3. Цена за содержание и ремонт увеличивается не чаще, чем один раз в год и только по решению общего собрания ТСЖ.

2) Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Исполнителем в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами государственной власти в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

3.4. Оплата коммунальных услуг на общедомовые нужды для Собственников не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, оплачивается за счет Товарищества.

3.5. Денежные средства от собственников поступают на расчетный счет Исполнителя.

3.6. Оплата Собственниками оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется ежемесячно на основании выставляемого Исполнителем счета-квитанции.

3.7. Оплата расходов по оплате коммунальных услуг на ОДН, потребленных сверх установленного норматива, производится Товариществом по счету Исполнителя на основании расчета, предоставленного Исполнителем.

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

3.9. Информация об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества доводится до жителей дома в протоколе общего собрания ТСЖ о принятии такого решения, который размещается на информационных досках в подъездах дома.

3.10. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до жителей дома, принявшим соответствующее решение органом государственной власти, либо ресурсосберегающей организацией через средства массовой информации.

3.11. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании ТСЖ 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 Исполнителем 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.

3.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

3.13. В соответствии с п. 1.2., 2.1.2., 2.1.3 настоящего договора Исполнитель ежемесячно производит оплату по счетам, представленным обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями, за счет средств, поступивших от собственников помещений по оплате жилищно-коммунальных услуг.

3.14. За выполнение работ по санитарному содержанию жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории Исполнитель ежемесячно удерживает из платежей, полученных от собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.71 суммы затрат на выплату заработной платы и налогов для обслуживающего персонала дома в соответствии с Приложением № 3.

3.15. За выполнение работ по управлению многоквартирным домом Исполнитель ежемесячно удерживает из платежей, полученных от собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 71, стоимость услуг управления в соответствии с Приложением № 3.

3.16. Оплата хозяйственного инвентаря, работ по содержанию общего имущества, аварийных работ, услуг банка, прочих налогов и сборов и других работ и услуг, необходимых для обеспечения нормального содержания многоквартирного жилого дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 71 производится за счет средств, поступивших от собственников по статье содержание и ремонт.

3.17. Средства, оставшиеся после оплаты расходов, понесенных в соответствии с п. 3.13 – п.3.16 Договора, расходуются согласно решения Правления ТСЖ «Согласие».

3.18. Оплата за ремонтные работы по договорам с подрядными организациями, закупка необходимых для ремонта материалов и оборудования осуществляется Товариществом за счет средств, поступающих по договорам аренды общего имущества.

3.19. Оплата за проведение капитального ремонта производится в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ и решением общего собрания собственников.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством. При этом Исполнитель несет ответственность только за выполнение работ и услуг, предусмотренных Приложениями № 1 и № 2 к Договору, а Товарищество несет ответственность за выполнение работ по текущему ремонту.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.06.2014г. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Договор действует до 31.05.2015. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за (шестидесяти) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

5.3. Товарищество вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании членов Товарищества. При этом Исполнитель должен быть уведомлен Товариществом о расторжении настоящего Договора в тридцатидневный срок.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

6.3. Стороны согласны на применение в арбитражном производстве порядка рассмотрения споров, применяемого в Российской Федерации в соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

7.3. Текст настоящего договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится соответственно по одному экземпляру текста договора.

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

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

Адреса и банковские реквизиты СТОРОН:

Исполнитель

ООО "Партнер":

Юридический адрес:

г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9

ИНН/КПП 6730056543/673001001

р/сч 40702810759190103301

в Смоленское ОСБ № 8609

кор/сч 30101810000000000632

БИК 046614632

Тел. 40-40-14, Тел./факс (4812) 59-01-80

Генеральный директор

/Богданова М.В./

МП



Товарищество

ТСЖ «Согласие»:

Юридический адрес:

г. Смоленск, ул. Рыленкова, 71-53

ИНН/КПП 6732072533/673201001

р/сч 40703810559000001093

в Смоленское ОСБ № 8609

кор/сч 30101810000000000632

БИК 046614632

Тел. 8-951-700-33-33

Председатель Правления

/Шиманов А.Л./



Приложения:

1. Перечень работ и услуг, входящих в оплату по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома
2. Перечень услуг по управлению многоквартирным домом
3. Планируемые доходы и расходы по содержанию и ремонту общего имущества в рамках платежей, поступающих через расчетный счет Исполнителя

Перечень
работ и услуг, входящих в оплату по содержанию общего имущества многоквартирного
жилого дома

Виды работ	Периодичность
А. Сантехнические работы	
1. Устранение мелких неисправностей в системах водопровода, отопления и канализации, являющихся общим имуществом	в течение смены
2. Ревизия запорной арматуры (задвижек).	1 раз в месяц
3. Набивка сальников.	по мере необходимости
4. Удаление ржавого налета.	по мере необходимости
5. Окраска труб в подвале.	по мере необходимости
6. Ревизия запорной арматуры на стояках ХВС, ГВС, отопления.	1 раз в месяц
7. Замена задвижек	по мере необходимости
8. Уплотнение соединений на сгонах.	по мере необходимости
9. Замена участков общих трубопроводов горячего холодного водоснабжения, канализации, отопления	по мере необходимости
10. Прочистка внутридомовой канализации.	по мере необходимости
11. Проверка плотности канализационных стыков и устранение неисправностей.	по мере необходимости
12. Устранение аварийной ситуации с отключением системы водоснабжения либо отопления.	немедленно
13. Устранение последствий залива подвала.	в теч. 10 суток
14. Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, чердаки, лестничные этажи, кровли, насосные путем установки запорных устройств (замков).	по мере необходимости
Б. Электротехнические работы	
1. Ревизия этажных щитов, ВРУ.	1 раз в месяц
2. Профилактические осмотры электрооборудования подъездов, подвалов, чердаков.	1 раз в неделю
3. Замена вышедших из строя автоматических выключателей, выключателей, светильников	в течение смены
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки, выключателей и т.п.).	по мере необходимости
5. Устранение аварийных ситуаций на электросетях дома	по мере необходимости
В. Сезонные работы	
1. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных чердачных помещениях.	по мере необходимости
2. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, подвалов.	по мере необходимости
3. Замена разбитых стекол в местах общего пользования.	в теч. 3 суток
4. Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.	в теч. 3 суток
5. Подготовка ливневой канализации к зимнему сезону	при подготовке к работе в зимний период
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год
7. Прочистка ливневой канализации	2 раза в год
8. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	по мере необходимости
9. Очистка кровли от снега и наледи	по мере необходимости
Г. Санитарное содержание придомовых территорий	
1. Вывоз бытового мусора	3 раза в неделю
2. Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости

1. Убирание свежевыпавшего снега.
2. Посыпка территорий противогололедным материалом.
3. Подметание территорий в дни без снегопада.
4. Очистка урн от мусора.
5. Очистка придомовой территории от снега трактором

Уборка в теплый период:

1. Подметание территорий
2. Очистка урн от мусора.
3. Уборка газонов.
4. Выкашивание газонов.

1 Санитарное содержание лестничных клеток

1. Влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних трех этажей, лифта
2. Влажное подметание лестничных маршей и площадок выше третьего этажа
3. Мытье лестничных площадок и маршей и лифтов.
4. Мытье окон.
5. Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках, шкафов электросчетчиков, обметание пыли с потолков, почтовых ящиков.
6. Влажная протирка подоконников, перил.

1 раз в сутки
1 раз в сутки
1 раз в сутки
1 раз в 2 суток
По мере необходимости

1 раз в сутки
1 раз в 2 суток
по мере необходимости
3 раза в сезон

5 раза в неделю

3 раза в неделю

2 раза в месяц
2 раза в год
2 раза в год

1 раз в квартал

Генеральный директор ООО «Партнер»

М.В. Богданова

Председатель Правления ТСЖ «Согласие»

А.Л. Шиманов



Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.

1. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.
2. Заключение договоров с подрядными организациями на вывоз мусора, техническое обслуживание и периодическое освидетельствование лифтов
3. Обучение персонала по квалификации, установленной требованиями действующего законодательства
4. Обеспечение круглосуточной диспетчерской связи для приема заявок и устранения аварийных ситуаций в выходные и праздничные дни.
5. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.
6. Распечатка счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, консультации собственников по вопросам оплаты.
7. Заключение договоров с организациями, осуществляющими прием жилищно-коммунальных платежей от физических лиц
8. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором.
9. Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.
10. Ведение бухгалтерского учета ТСЖ, подготовка отчетности ТСЖ для сдачи в уполномоченные органы.
11. Предоставление правлению ТСЖ информации о доходах и расходах по многоквартирному дому, остатках денежных средств на конец месяца и на конец года
12. Выдача в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справок, иных документов:
 - справка о составе семьи,
 - копия лицевого счета,
 - справки для оформления субсидии.
13. Подача сведений в военные комиссариаты о жильцах допризывного возраста.
14. Заверение копий документов и доверенностей в соответствии с ГК РФ.
15. 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.
16. 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.).
17. Обеспечение собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.

Генеральный директор ООО «Партнер»

Председатель правления ТСЖ «Согласие»



М.В. Богданова

А.Л. Шиманов

Приложение № 3
к договору управления № 47 от 28.05.2014

Планируемые доходы и расходы по содержанию общего имущества дома № 71 по ул. Рыленкова
в рамках платежей, поступающих через расчетный счет управляющей организации)

статьи доходов и расходов	план на месяц	план на 2014 (с 01.06.2014)
	руб.	руб.
ДОХОДЫ*:		
1. оплата за содержание и ремонт общего имущества*	55 107,08	385 749,56
2. оплата за электроэнергию	20 000,00	140 000,00
3. оплата за холодную воду	10 000,00	70 000,00
3. оплата за горячую воду	20 000,00	140 000,00
ВСЕГО ДОХОДЫ	105 107,08	735 749,56
РАСХОДЫ:		
1. Административные расходы:		
1.1. Услуги управления ООО "Партнер"	11 213,65	78 495,55
1.2. Услуги банка, почты	2 102,14	14 714,99
1.3. Налоги	1 051,07	7 357,50
ИТОГО административные расходы	14 366,86	100 568,04
2. Содержание общего имущества МКД		
2.1. аварийно-диспетчерская служба	961,17	6 728,19
2.2. заработная плата обслуживающего персонала с налогами	22 825,83	159 780,81
2.3. хоз/нужды	300,00	2 100,00
2.4. техническое обслуживание и диспетчерская связь по лифтам	7 000,00	49 000,00
2.5. ежегодная страховка и техническое освидетельствование лифтов	1 100,00	7 700,00
2.6. обслуживание общедомовых приборов учета	150,00	1 050,00
2.7. организация мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации	100,00	700,00
2.8. выполнение работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в доме	500,00	3 500,00
ИТОГО по содержанию МКД	32 937,00	230 559,00
3. Содержание и благоустройство придомовой территории:		
3.1. заработная плата дворник	3 000,00	21 000,00
3.2. налоги на з/пл и замещение на период отпуска дворника	913,00	6 391,00
3.3. вывоз бытового мусора	3 000,00	21 000,00
3.4. содержание мусоропровода	200,00	1 400,00
3.5. вывоз КГО	500,00	3 500,00
3.6. содержание придомовой территории	100,00	700,00
ИТОГО по содержанию территории	7 713,00	53 991,00
4. Оплата ресурсоснабжающим организациям		0,00
4.1. Оплата за электроснабжение дома	20 000,00	140 000,00
4.2. Оплата за холодное водоснабжение дома	10 000,00	70 000,00
4.3. Оплата за горячее водоснабжение дома	20 000,00	140 000,00
ИТОГО по оплате коммунальных ресурсов	50 000,00	350 000,00
ВСЕГО РАСХОДЫ	105 016,86	735 118,04
ПРИБЫЛЬ	90,22	631,52

тариф на содержание и ремонт общего имущества на 2014 год - 17,20 руб./кв.м

оплата коммунальных услуг на ОДН для собственников помещений рассчитывается по нормативу,
сверхнормативное потребление ОДН компенсирует ТСЖ за счет доходов от аренды общего имущества
площадь помещений дома - 3203,9 кв.м

Генеральный директор ООО "Партнер"

Председатель правления ТСЖ "Согласие"



М.В. Богданова

А.Л. Шиманов