

**ДОГОВОР № 94**  
**управления многоквартирным домом.**

г. Смоленск

27 октября 2020г

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое далее "Управляющая организация", в лице Генерального директора Богдановой Марии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и товарищество собственников недвижимости «ТСЖ - 26», в лице Председателя Правления Мельникова Олега Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое далее "ТСЖ", с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным домом.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 26 по пр. Гагарина от 26.10.2020г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме. Реестр собственников помещений на момент заключения договора приведен в Приложении № 1.

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. Контроль за соблюдением жилищного законодательства осуществляет Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», расположенное по адресу: 214038, г. Смоленск, ул. Кловская, д. 13, тел. 20-55-88.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

2.2. Управляющая организация по заданию ТСЖ в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Смоленск, пр. Гагарина, д.26 (далее МКД), содержанию и ремонту общего имущества, оказывать коммунальные и иные услуги Собственникам и нанимателям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

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

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

2.4. В соответствии с настоящим договором ТСЖ поручает, 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 посредством обслуживания внутридомовых инженерных сетей;

1

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

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

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация в соответствии с настоящим Договором несет следующие обязанности по управлению МКД:

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 юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. Работы, не включенные в Приложение № 3, но предусмотренные Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами, в том числе принятые общим собранием мероприятия по энергосбережению, Управляющая организация выполняет при наличии технической возможности только по письменному заявлению ТСЖ и за дополнительную плату.

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

В рамках договора должны обеспечиваться показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные действующим законодательством РФ (на момент подписания договора - Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011).

3.1.4. Заключение от своего имени с ресурсоснабжающими организациями договоров на снабжение коммунальными ресурсами, используемыми в целях содержания общего имущества 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. Начисление и учет поступлений по лицевым счетам граждан взносов на капитальный ремонт на специальный счет ТСЖ

3.1.9. Обеспечение выставления платежного документа на оплату жилищно-коммунальных услуг от имени Управляющей организации и платежного документа на оплату взносов на капитальный ремонт от имени ТСЖ 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.

3.1.10. Ведение учета доходов и расходов по специальному счету формирования капитального ремонта и основному счету ТСЖ, составление отчетности для направления в уполномоченные органы.

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

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

3.1.13. Представление правлению ТСЖ 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., а также предложений по энергосбережению.

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.

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

3.3. Управляющая организация вправе:

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

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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.

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

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

3.3.7. Вскрывать помещение Собственника в случае аварийной ситуации, устранение которой требует доступа в помещение Собственника, при условии, что Собственник либо Пользователь отсутствует в помещении более трех дней, отсутствует контактное лицо, которое может предоставить доступ в помещение Собственника либо у Управляющей организации отсутствует информация об этом контактном лице. Вскрытие производится в присутствии не менее 2-х членов ТСЖ. При этом после вскрытия помещения Собственника и устранения аварии, составляется соответствующий акт, вход в помещение Собственника осуществляется.

3.3.8. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба

общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать правление ТСЖ. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за дополнительную плату и оформляется дополнительным соглашением к договору.

3.3.9. 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.

3.3.14 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.

3.3.15 По поручению правления ТСЖ производить оплаты третьим лицам по обязательствам ТСЖ от своего имени, в том числе оплату государственной пошлины, юридических услуг и иных платежей в интересах ТСЖ за счет средств, собранных по статье «содержание и ремонт».

#### 3.4. ТСЖ обязано:

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

3.4.2. Довести до сведения собственников и пользователей помещений МКД условия настоящего Договора и порядок оплаты по Договору;

3.4.3. Передать Управляющей организации копии технической документации, необходимой для эксплуатации жилого дома, а также ключи от всех помещений, являющихся общим имуществом МКД;

3.4.4. В течение 15 дней с момента получения годового отчета о выполнении договора управления вынести такой отчет на утверждение Правления ТСЖ. Протокол правления об утверждении отчета либо мотивированный отказ в течение 5 дней должны быть направлены в адрес Управляющей организации. В случае не предоставления в управляющую организацию решения Правления ТСЖ об утверждении отчета либо мотивированного отказа в течение 30 дней с момента направления его Правлению ТСЖ, отчет считается утвержденным в полном объеме.

Доводить до сведения Собственников отчет Управляющей организации, а также предложения Управляющей организации по энергосбережению.

3.4.5. Осуществлять организацию общих собраний Собственников помещений.

3.4.6. Довести до сведения собственников и пользователей 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 нормативные 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 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;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.4.7. 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.

3.5. ТСЖ вправе:

3.5.1. Ежемесячно контролировать расход денежных средств, а также качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация.

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

3.5.3. Контролировать и принимать работы по ремонту общего имущества, выполняемые Управляющей организацией с привлечением третьих лиц.

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

3.5.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативными актами.

3.6. Собственник имеет право:

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

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

3.6.3 Обратиться в управляющую организацию для установки индивидуальных приборов учета.

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

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

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

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

3.6.8 Получать в Управляющей организации справки для оформления субсидии.

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

3.6.10 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 следующие услуги:

- 1) содержание жилого помещения с учетом расходов на коммунальные ресурсы, используемые для содержания и ремонта общего имущества
- 2) отопление

3) горячее водоснабжение (стоимость компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению.)

Оплата по настоящему договору управления устанавливается в виде ежемесячных платежей.

4.2. Размер платы за жилое помещение для каждого собственника помещений определяется из расчета затрат, указанных в Приложении № 3, в размере 24.24 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 в первом полугодии на общем собрании собственников помещений не будет принято решение об утверждении сметы доходов и расходов и размера платы за содержание и ремонт общего имущества 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. Размер платы за отопление определяется ежемесячно исходя из объема потребления газа и электроэнергии, использованных при производстве коммунальной услуги по отоплению. Стоимость коммунальных ресурсов, используемых при производстве коммунальной услуги по отоплению, определяется по тарифам, установленным уполномоченными государственными органами субъекта РФ. Объем потребления газа и электроэнергии определяется ежемесячно (за исключением первого месяца отопительного сезона) как суммарный объем потребления по показаниям коллективных приборов учета в крышных котельных за минусом среднего объема потребления этих коммунальных ресурсов на предоставление коммунальной услуги по горячему водоснабжению, утвержденного решением правления ТСН. В первом месяце отопительного сезона объем потребления газа и электроэнергии определяется как суммарный фактический объем потребления по показаниям коллективных приборов учета в крышных котельных в период с мая по октябрь за минусом суммарного за эти же 6 месяцев среднего объема потребления этих коммунальных ресурсов на предоставление коммунальной услуги по горячему водоснабжению, утвержденного решением правления ТСН.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению объемы использованных в этих целях коммунальных ресурсов распределяются между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Общая площадь жилых и нежилых помещений дома указана в Приложении 1 к настоящему договору.

4.6. Размер платы за горячее водоснабжение определяется как стоимость компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев холодной воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению (оплата компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, производится в МУП «Горводоканал»).

Размер платы за горячее водоснабжение определяется по стоимости среднемесячного объема потребления газа и электроэнергии, использованных для нагрева среднемесячного объема потребления горячей воды. Среднемесячный объем потребления горячей воды и среднемесячный объем потребления газа и электроэнергии, использованных для нагрева горячей воды, ежегодно утверждаются решением правления ТСН на основании данных об объемах потребления за май – сентябрь предыдущего года.

Стоимость коммунальных ресурсов, используемых для производства коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется по тарифам, установленным уполномоченными органами субъекта РФ.

На 2020 год эти показатели составляют:

- среднемесячный объем потребления горячей воды – 1524 м<sup>3</sup>;
- среднемесячный объем потребления газа, использованный для нагрева горячей воды – 16568 м<sup>3</sup>;
- среднемесячный объем потребления электроэнергии, использованный для нагрева горячей воды – 3077 квт\*час.

Цены (тарифы) на коммунальные ресурсы (электрическую энергию, газ) утверждаются постановлениями Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике на соответствующий период.

Цена за горячее водоснабжение с учетом указанных объемов ресурсов и действующих тарифов на них по состоянию на 1 октября 2020 года составляет – 70,49 руб. за 1 м<sup>3</sup>

4.7. Оплата за коммунальные услуги электроснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и компонента на холодную воду, предназначенную для подогрева в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, производится напрямую ресурсоснабжающим организациям.

4.8. Изменения размера стоимости услуг по содержанию жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с п.4.3 - 4.6 Договора служит основанием для изменения цены договора, но не требует его переоформления.

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

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

4.11. 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.

4.12. 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 ТСЖ и/или Собственниками путем:

- получения от Управляющей организации в установленных законодательством порядке и сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

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

- 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;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

5.2 При выявлении нарушений условий настоящего договора Собственник, выявивший нарушения, обязан незамедлительно информировать Управляющую организацию и правление ТСЖ 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 правления ТСЖ и 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.

## 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. 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.

6.4. 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.

## 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.12.2020 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 30.11.2021. 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 суд, в соответствии с общими правилами подсудности и подведомственности, установленными действующим законодательством РФ, с обязательным соблюдением претензионного порядка.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

## 10. 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

в Смоленское ОСБ № 8609

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](mailto:bmvpartner@mail.ru)

Сайт: [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), [www.partner-r67.ucoz.ru](http://www.partner-r67.ucoz.ru)

Генеральный директор

 /Богданова Мария Владимировна/

ТСЖ:

Товарищество собственников недвижимости «ТСЖ-26»

214019, г. Смоленск, пр. Гагарина, д.26

ИНН \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Председатель Правления

 /Мельников Олег Викторович/

Приложения:

1. Реестр собственников помещений дома № 26 по пр. Гагарина на 1.11.2020
2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, пр. Гагарина, д.26
3. Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

Приложение № 1 к договору управления № 94 от 27.10.2020

Реестр собственников помещений дома № 26 по пр. Гагарина

1. Жилые помещения:		
Квартира	Ф.И.О. владельца лицевого счета	Площадь
1	Аникеева Лариса Ивановна	54,30
3	Баглай Максим Андреевич	54,10
4	Пимченко Юлия Николаевна	53,00
5	Кремнева Жанна Викторовна	37,80
6	Сафронов Георгий Константинович	37,70
7	Харитонов Лидия Николаевна	59,10
8	Мосалыгина Людмила Дмитриевна	114,40
9	Масаладжиу Марчел Георгиевич	37,90
10	Павлов Владимир Андреевич	37,60
11	Одинцов Владимир Егорович	86,60
12	Архипова Галина Витальевна	115,70
13	Борзыкин Михаил Владимирович	37,60
14	Тупикова Елена Анатольевна	38,00
15	Гращенкова Наталья Афанасьевна	87,00
16	Полишко Елена Николаевна	114,90
17	Новосельцева Светлана Васильевна	37,70
18	Новосельцева Елена Тимофеевна	38,00
19	Родин Сергей Анатольевич	86,00
20	Иванова Ольга Игоревна	38,50
21	Шебаршова Алла Анатольевна	38,00
24	Секретарев Дмитрий Юрьевич	34,70
25	Лукьянова Елена Васильевна	68,40
26	Александров Олег Владимирович	68,40
27	Исаченкова Людмила Викторовна	35,40
28	Хабарова Валентина Павловна	37,50
29	Бобров Руслан Геннадьевич	51,20
30	Шестаков Юрий Михайлович	52,50
31	Кенденков Сергей Анатольевич	37,20
32	Панцакова Ирина Альбертовна	35,00
33	Якунина Надежда Ивановна	70,00
34	Строганова Тамара Александровна	82,40
35	Малова Лариса Петровна	36,00
36	Михайлова Виолетта Августовна	37,20
37	Лихобабин Евгений Анатольевич	52,20
38	Федорова Ирина Владимировна	51,80
39	Роменкова Эльвира Леонидовна	37,10
40	Андреев Александр Андреевич	35,70
41	Сидорова Ирина Владимировна	68,10
42	Рябев Вячеслав Петрович	80,40
43	Семененкова Ирина Викторовна	35,30
44	Федоренкова Татьяна Яковлевна	37,10
45	Сазонов Николай Иванович	50,20
46	Рыжова Людмила Владимировна	50,10
47	Азарова Оксана Михайловна	37,50
48	Кубышкина Татьяна Сергеевна	35,10

49	Зенькова Мария Ивановна	68,80
50	Брунчукова Светлана Николаевна	80,60
51	Страхов Роман Николаевич	34,40
52	Суворова Наталья Сергеевна	39,10
53	Исакова Наталья Николаевна	52,60
54	Тремасов Геннадий Николаевич	53,50
55	Кондратюк Наталья Викторовна	37,30
56	Малашенков Алексей Олегович	35,10
57	Чеснаков Сергей Иванович	68,80
58	Филипповская Лидия Аркадьевна	56,10
59	Старосельская Наталья Васильевна	47,50
60	Шанаурин Александр Сергеевич	37,40
61	Дементьева Елена Викторовна	52,40
62	Кондратюк Антон Александрович	52,80
63	Пантюхов Дмитрий Иванович	37,10
64	Рашевская Наталья Ивановна	107,20
66	Полионов Юрий Викторович	55,60
67	Григорьева Юлия Алексеевна	48,80
68	Акулиничева Таисия Александровна	37,50
69	Степанова Людмила Прокофьевна	53,55
70	Стафеев Алексей Васильевич	52,80
71	Семеновна Ирина Викторовна	37,70
72	Звезда Ирина Александровна	35,00
73	Черноусова Аида Александровна	68,80
74	Дворянчик Александра Александровна	56,40
75	Гущина Наталья Леонидовна	47,90
76	Евсеев Илья Алексеевич	37,90
77	Мазур Ирина Николаевна	52,60
78	Кравчук Владимир Викторович	49,44
79	Дьяченко Елена Ивановна	37,10
80	Горбылева Надежда Александровна	35,00
81	Царев Анатолий Исаакович	68,30
82	Платоненков Виктор Константинович	56,00
83	Илларионова Елена Викторовна	48,10
84	Талашова Ирина Ивановна	39,62
85	Некрашас Римгаудас Ионас Ионо	53,00
86	Маслов Владимир Владимирович	53,55
87	Манукян Альберт Мовсесович	37,90
88	Черногубова Лариса Сергеевна	35,80
89	Коробков Анатолий Рувимович	68,60
90	Семушин Евгений Григорьевич	52,60
91	Макарова Светлана Владимировна	54,90
92	Костик Валентина Петровна	67,20
93	Мезинова Евдокия Андреевна	39,70
94	Якушенков Александр Иванович	54,20
95	Маненкова Татьяна Владимировна	52,90
96	Журавлева Татьяна Михайловна	39,60
97	Казанцева Вера Михайловна	66,30
98	Киреев Геннадий Николаевич	67,00
99	Быченкова Любовь Александровна	40,80

100	Костина Светлана Олеговна	53,20
101	Хлебников Сергей Евгеньевич	53,20
102	Яковлев Аркадий Иванович	40,00
103	Агеенко Надежда Николаевна	69,10
104	Баротова Наталья Александровна	67,40
105	Фенова Галина Николаевна	39,90
106	Хлопонина Валентина Ивановна	53,10
107	Зайцева Светлана Тимофеевна	55,80
108	Кобзева Любовь Федоровна	39,00
109	Свиридович Владимир Михайлович	66,70
110	Милютин Александр Викторович	66,80
111	Дмитриева Ирина Васильевна	40,80
112	Будкевич Светлана Михайловна	53,40
113	Павлова Екатерина Николаевна	52,90
114	Ущеко Вера Егоровна	38,00
115	Мишин Валерий Николаевич	66,30
116	Сыскова Надежда Васильевна	67,10
117	Петрова Екатерина Александровна	40,90
118	Яненко Ирина Дмитриевна	53,40
119	Васенков Андрей Иванович	52,90
120	Иשמейкина Мария Александровна	40,40
121	Стешиц Ольга Викторовна	66,10
122	Малахова Ольга Сергеевна	67,40
123	Дегтярева Татьяна Михайловна	38,70
124	Полионова Светлана Николаевна	54,60
125	Ласьков Александр Михайлович	53,00
126	Бучинская Галина Михайловна	39,80
127	Бучинский Александр Васильевич	66,00
128	Кутько Алексей Юрьевич	67,00
129	Альшевская Надежда Николаевна	39,40
130	Мыслик Владимир Николаевич	53,30
131	Выговский Олег Николаевич	52,80
132	Корзюкова Валентина Ивановна	40,30
133	Нестеров Георгий Дмитриевич	65,80
134	Петрова Марина Валерьевна	67,60
135	Старова Ольга Михайловна	39,90
136	Куксин Петр Викторович	53,00
137	Прудникова Елена Викторовна	52,50
138	Кириянова Лариса Анатольевна	40,40
139	Павлова Надежда Федоровна	65,70
140	Фетисов Александр Иванович	53,30
141	Васицина Анна Александровна	52,10
145	Погорельцева Наталья Алексеевна	55,40
146	Павлюченков Артем Александрович	69,60
147	Шурыкина Любовь Викторовна	39,60
148	Васильев Николай Александрович	53,30
149	Шаршкова Марина Александровна	53,10
150	Персиянцева Галина Алексеевна	40,30
151	Степкина Наталья Владимировна	66,80
152	Калько Наталья Анатольевна	66,10

153	Старовойтова Вера Петровна	38,90
154	Кузнецова Елена Юрьевна	53,50
155	Щербина Раиса Сергеевна	53,40
156	Мищенко Владимир Михайлович	40,70
157	Чертков Андрей Викторович	67,20
158	Любина Наталья Николаевна	66,10
159	Тюрина Татьяна Васильевна	40,30
160	Железнов Михаил Алексеевич	53,30
161	Покорская Татьяна Николаевна	53,20
162	Захаренков Алексей Викторович	41,10
163	Трофимов Денис Олегович	66,60
164	Васильева Екатерина Андреевна	68,20
165	Федоров Михаил Михайлович	40,30
166	Гудков Сергей Александрович	53,30
167	Татарина Ирина Михайловна	53,20
168	Дроздов Александр Николаевич	40,10
169	Мелихова Ирина Николаевна	67,10
170	Андреев Валерий Викторович	66,60
171	Ильченко Галина Федоровна	39,70
172	Петроченков Александр Николаевич	52,90
173	Афанасенкова Ольга Ивановна	53,40
174	Раскина Валерия Сергеевна	40,10
175	Бабюк Павел Сергеевич	66,90
176	Целуева Елена Владимировна	66,80
177	Русанцов Петр Егорович	39,80
178	Гончарова Татьяна Анатольевна	53,20
179	Строченков Юлиан Сергеевич	60,80
180	Сафонова Алла Ивановна	38,80
181	Минченков Павел Викторович	67,30
182	Каткевич Галина Сергеевна	67,50
183	Богданов Михаил Владимирович	39,80
184	Попков Вячеслав Александрович	53,50
185	Битный Вячеслав Петрович	53,30
186	Головных Степан Сергеевич	39,70
187	Лукьянов Анатолий Владимирович	66,80
188	Третьяков Владимир Трофимович	66,60
189	Мельникова Татьяна Михайловна	40,00
190	Войтов Михаил Михайлович	53,10
191	Кутузова Снежана Александровна	54,70
192	Горбачева Елена Николаевна	39,80
193	Милеева Анна Николаевна	67,40
194	Галактионов Алексей Константинович	54,90
195	Лопатина Анна Викторовна	52,50
198	Крутенёв Андрей Владимирович	112,90
199	Панькин Алексей Борисович	52,50
200	Руденко Татьяна Яковлевна	53,10
201	Мирцхулава Иракли Емзариевич	118,50
202	Касьянова Светлана Викторовна	113,00
203	Сашнева Любовь Викторовна	52,80
204	Рутковская Зоя Сергеевна	52,70

205	Афонин Сергей Васильевич	119,70
206	Ковалев Владимир Дмитриевич	113,30
207	Подольская Любовь Ивановна	54,50
208	Шапоренкова Оксана Владимировна	53,70
209	Кучкин Александр Евгеньевич	113,70
210	Медведев Юрий Анатольевич	114,70
211	Сазонова Людмила Михайловна	52,70
212	Темнов Евгений Александрович	53,40
213	Гвоздев Николай Васильевич	115,10
214	Васильева Ольга Владимировна	109,00
215	Рябкова Валентина Александровна	52,80
216	Грахольская Марина Ивановна	53,40
217	Савченко Мария Андреевна	115,70
218	Мешкова Татьяна Витальевна	113,40
219	Саяпина Лариса Владимировна	52,70
220	Мисюра Василий Данилович	53,00
221	Семенова Светлана Николаевна	115,40
222	Лукирская Светлана Владимировна	113,00
223	Беляев Александр Анатольевич	54,30
224	Шевчук Татьяна Викторовна	53,20
225	Артишевский Константин Викторович	28,35
225б	Гарбузова Валентина Георгиевна	28,35
225в	Артишевский Игорь Константинович	56,70
226	Плутенко Андрей Витальевич	113,90
227	Александрова Зоя Ивановна	56,50
228	Волочаев Никита Сергеевич	53,30
229	Войтович Владимир Ефимович	115,60
230	Соколова Ирина Николаевна	53,60
231	Кузнецов Александр Михайлович	53,20
232	Дамин-Зубова Светлана Николаевна	77,20
233	Ласкина Виктория Игоревна	34,70
234	Нахаев Леонид Николаевич	37,90
235	Ермаков Николай Геннадьевич	37,90
236	Бичаев Александр Иванович	72,80
237	Панфилов Михаил Вячеславович	78,20
238	Терещенкова Вера Ильинична	34,50
239	Федотова Светлана Эдуардовна	37,90
240	Гасымова Айбениз Гадировна	51,60
241	Бондарева Светлана Николаевна	52,00
242	Штолл Ирина Николаевна	38,10
243	Ковалева Ирина Александровна	73,10
244	Хвостов Леонид Семенович	76,10
245	Вязовик Яна Эдуардовна	35,10
246	Морозова Елена Евгеньевна	37,10
247	Якубовская Кира Александровна	52,00
248	Мельников Олег Викторович	52,20
249	Юркин Алексей Викторович	37,70
250	Мальшикина Светлана Иосифовна	72,10
251	Тюстина Татьяна Михайловна	76,30
252	Соловьев Владимир Иванович	35,20

253	Ладыженкова Ирина Николаевна	37,80
254	Митропольский Сергей Александрович	52,20
255	Пантелеева Елена Владимировна	51,80
256	Талашов Сергей Алексеевич	37,40
257	Пузырников Анатолий Степанович	73,00
258	Черная Валентина Николаевна	77,60
259	Костюченков Алексей Александрович	34,20
260	Косорыгина Лариса Михайловна	37,90
261	Гапонова Нина Прокопьевна	52,60
262	Щербакова Любовь Михайловна	52,90
263	Фещук Иван Николаевич	37,00
264	Низохина Татьяна Васильевна	72,90
265	Ефременкова Надежда Ивановна	78,00
266	Безносенко Дмитрий Викторович	34,30
267	Батуркина Галина Николаевна	38,00
268	Смолин Олег Владимирович	52,50
269	Казимир Иван Федорович	52,60
270	Елютин Роман Иванович	38,00
271	Романенко Светлана Владимировна	72,20
272	Евдокимов Дмитрий Игоревич	78,00
273	Дроздова Лариса Викторовна	34,40
274	Булыгина Людмила Александровна	41,00
275	Редкова Лариса Васильевна	52,40
276	Цветная Марина Павловна	53,70
277	Зайцева Людмила Ивановна	38,00
278	Усов Александр Николаевич	73,00
279	Докучаева Анна Сергеевна	77,40
280	Зайцева Наталья Ивановна	34,50
281	Зубрихина Мария Ивановна	38,10
282	Степочкина Людмила Владимировна	52,40
283	Кацера Екатерина Юрьевна	52,60
284	Шпирна Александр Иванович	37,50
285	Болобышко Сергей Семенович	72,80
286	Ковыряева Татьяна Павловна	77,70
287	Ласкин Евгений Евгеньевич	34,30
288	Шахина Екатерина Борисовна	37,00
289	Чувакова Елена Николаевна	51,60
290	Смолин Владимир Викторович	52,20
291	Агейченков Григорий Николаевич	37,80
292	Федянова Татьяна Петровна	73,10
293	Горелов Борис Геннадьевич	52,10
294	Антонов Геннадий Алексеевич	52,30
295	Клюшин Иван Андреевич	66,90
296	Журавлева Татьяна Михайловна	38,90
297	Филиппова Наталья Рифовна	51,90
298	Голдинов Сергей Николаевич	54,20
299	Володин Олег Анатольевич	67,20
300	Киргетов Владимир Николаевич	38,90
301	Давудов Эмиль Тофиг оглы	53,30
302	Москалев Олег Алексеевич	51,70

303	Масленников Леонид Семенович	114,10
304	Фединцева Наталья Николаевна	67,30
305	Романенкова Анна Григорьевна	38,90
306	Грушкевич Андрей Анатольевич	51,80
307	Поросюк Константин Александрович	51,60
308	Кушлянская Елена Ивановна	113,00
309	Верешкова Наталья Михайловна	66,50
310	Рубцова Елена Васильевна	39,70
311	Василенкова Таисия Ивановна	51,90
312	Залесов Сергей Владимирович	51,50
313	Оловянникова Ирина Олеговна	112,90
314	Логвин Виктор Михайлович	67,30
315	Чередниченко Светлана Михайловна	38,50
316	Самсонова Анна Юрьевна	52,10
317	Сергеева Светлана Викторовна	51,40
318	Гасимова Айбениз Гадир кызы	117,20
319	Раздобарин Виктор Алексеевич	67,60
320	Мухина Светлана Геннадьевна	39,40
321	Филатова Надежда Васильевна	51,90
322	Негматова Марина Михайловна	51,50
323	Мусатов Павел Михайлович	112,90
324	Заикин Игорь Александрович	67,60
325	Винокурова Галина Степановна	39,00
326	Высокович Татьяна Егоровна	51,60
327	Кирсанова Елена Витальевна	51,10
328	Лысенко Юрий Николаевич	112,90
329	Лапин Александр Иванович	67,10
330	Чемоданова Раиса Ивановна	39,30
331	Киселева Татьяна Анатольевна	51,90
332	Корбут Олеся Францевна	51,60
333	Горячая Елена Абрамовна	113,00
334	Шаповал Наталья Александровна	67,20
335	Качерова Елена Юрьевна	38,30
336	Васина Таисия Владимировна	51,60
337	Ефименкова Екатерина Викторовна	51,60
338	Рогацкин Дмитрий Васильевич	113,70
339	Масалида Анатолий Иванович	51,80
340	Лайкова Нина Романовна	51,50
	<b>Итого площадь квартир</b>	<b>18 939,86</b>
<b>2. нежилые помещения</b>		<b>*</b>
	<b>Собственник</b>	<b>Площадь</b>
	Моисеенкова Надежда Михайловна	40,20
	Соловьева Анна Ивановна	69,60
	Яндовкин Андрей Михайлович	37,00
	Лобацкий Игорь Николаевич	77,20
	Фомин Владимир Васильевич	56,80
	ООО "Экспертлифт" *	125,10
	ИП Евстафьев Андрей Алексеевич	147,30
	Прудников Владимир Александрович	140,90
	ООО "СквирелСтройСервис"	145,00

Тихонова Елена Владимировна	39,30
ИП Воробей Вера Николаевна	105,50
Шкадов Максим Александрович	327,40
Базеева Нина Анатольевна	23,50
Кульчицкая Лилия Владимировна	46,50
Малец Борис Александрович	98,90
Усова Т.Н.	50,40
Хисматуллин Ильгиз Ирикович	104,00
Захарова Вера Алексеевна	50,90
<b>итого нежилые помещения</b>	<b>1 585,50</b>

Общая площадь помещений дома 20 525,36 кв.м.

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества, 3309,80 кв.м

Председатель правления ТСН "ТСЖ-26"

О.В. Мельников

Генеральный директор ООО "Партнер"

М.В. Богданова



Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, проспект Гагарина, д. 26, обслуживание которого осуществляется ООО «Партнер».

Наименование элементов общего имущества	Состав и описание элементов общего имущества	Критерии отнесения элемента к общему имуществу в многоквартирном доме
<p><b>Крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</b></p>	<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>	<p>1. Конструкции обслуживают более одного помещения;</p>
<p><b>Помещения, не являющиеся частями квартир</b></p>	<p>Подъезды, входы, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический этаж, технический подвал лифтовые шахты, машинные отделения и другие помещения.</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме;</p> <p>2. Не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам на праве собственности.</p>
<p><b>Инженерные коммуникации и оборудование</b></p>	<p>Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения,</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме;</p>

<p>механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) в пределах или внутри помещений</p>	<p>водоотведения, газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (расположенных в помещениях, являющихся общим имуществом), регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях (за исключением оборудования крышных котельных*). 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, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.</p> <p>Система внутреннего водостока. Пассажирские лифты. Система вентиляции, вентиляционные каналы. Коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные и т. п.), являющиеся общим имуществом.</p>	<p>2. Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.</p> <p>3. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.</p>
<p><b>Земельный Участок с элементами озеленения</b></p>	<p>Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в</p>	<p>1. Земельный участок сформирован, определены его границы и размер; 2. В отношении земельного</p>

	установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы благоустройства. Элементы озеленения – зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и т.п.).	участка проведен кадастровый учет.
Элементы благоустройства	Детская площадка, скамейки, ограждения зеленой зоны, спортивная площадка.	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.

*\*примечание: обслуживание, эксплуатация и ремонт крышных котельных осуществляется специализированной организацией в рамках отдельного договора.*

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

- внутриквартирные разводки сетей холодного и горячего водоснабжения (от первого отсекающего вентиля на отводах от стояков) и запорно-регулирующая арматура на указанных участках сетей;
- внутриквартирная разводка канализации от ее врезки в стояк;
- внутриквартирные 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, имущество и оборудование обслуживающее только одно помещение.

**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»

Председатель правления ТСН «ТСЖ-26»



М.В. Богданова

О.В. Мельников

20

Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность/сроки исполнения	ежемесячная стоимость (руб. в месяц)	Годовая стоимость (на 2020 год) (руб. в год)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
<b>Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом:</b>		84 154,00	1 009 848,00	4,10
... расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги, предоставляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД.	ежемесячно			
... и сопровождение договора на поставку газа в крышные котельные с ООО "Газпром межрегионгаз Смоленск"	В сроки, установленные действующим законодательством			
... договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества	В сроки, установленные действующим законодательством			
... персонала с необходимой квалификацией, установленной требованиями законодательства	В соответствии с требованиями действующего законодательства			
... и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.	ежемесячно			
... счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг от коммунальной организации	Ежемесячно в срок до 1 числа месяца, следующего за текущим			
... счетов-квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт от МКД в учет поступлений по спецсчету	Ежемесячно в срок до 1 числа месяца, следующего за текущим, с момента открытия спецсчета ТСЖ			
... консультации собственников по вопросам оплаты	В течение рабочего времени			
... договоров с организациями, осуществляющими прием жилищно-коммунальных платежей от физических лиц	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости			
... претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам в соответствии с Договором.	По мере необходимости			
... бухгалтерского учета ТСЖ, подготовка отчетности ТСЖ для сдачи в налоговые органы, в том числе по ведению специального счета на капитальный ремонт.	В сроки, установленные действующим законодательством			
... предоставление правлению ТСЖ отчета о выполнении договора управления за предыдущий год	В 1 квартале года, следующего за отчетным			
... исполнение 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			
... 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.	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 и капитального ремонта, плана работ по дому на год	Ежегодно в 1 квартале			
... Подготовка годовых общих собраний собственников помещений МКД	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 лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере накопления			
<b>2 Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</b>		12 315,00	147 780,00	0,60
... 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			

21

Наименование работ, в том числе в форме электронных документов	ежедневно			
<b>Компенсация услуг почты и кредитных организаций за прием платежей от населения</b>		15 000,00	180 000,00	0,73
<b>Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов:</b>		78 469,00	941 628,00	3,82
Проведение визуальных осмотров конструктивных элементов здания с целью выявления их нарушений	2 раза в год и по мере необходимости			
Проверка состояния продухов в докоях	4 раза в год			
Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	В течение рабочего времени			
Проверка состояния помещений подвалов, продухов, входов в подвалы и приемных, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и нарушение 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			
Очистка 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 обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год			
Устранение неисправностей, выявленных по итогам осмотров, поступивших заявок для обеспечения надлежащего состояния	В соответствии с планом работ			
<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>		73 686,00	884 232,00	3,59
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 выхожек, внутреннего водостока	в течение рабочего дня			
контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров	ежедневно			
Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год			
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 заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год			
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 защитовой, 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			
<b>6 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</b>		32 315,00	387 780,00	1,57
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, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в месяц			
Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полов дверей, 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			
<b>7 Работы по содержанию земельного участка</b>		38 473,00	461 676,00	1,87
В зимний период:				
подметание и уборка придомовой территории	3 раза в неделю			
очистка от мусора при установлении возле подъездов	1 раз в 2 суток			
уборка и выкашивание газонов	3 раза в сезон			
прочистка ливневой канализации	По мере необходимости			
Покраска малых форм	ежегодно во 2 квартале			
Завоз песка	1 раз в сезон			

22

Сезонный период:			
Уборка свежевыпавшего снега	1 раз в сутки		
Уборка территории противогололедным материалом	По мере необходимости		
Поддержание территории в дни без снегопада	по мере необходимости		
Уборка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в 2 суток		
Уборка придомовой территории от снега трактором	По мере необходимости		
<b>Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования:</b>		7 642,00	91 704,00
Заключение и сопровождение договора со специализированной организацией на проверку внутридомового и фасадного газопровода			0,37
Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год		
<b>Работы по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме:</b>		25 550,00	306 600,00
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно		1,24
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		
<b>Работы по содержанию крышных котельных в многоквартирном доме:</b>		130 000,00	1 560 000,00
Заключение и сопровождение договора на техническое обслуживание крышных котельных со специализированной организацией	круглосуточно		6,33
Закупка материалов для ремонта котельных согласно требованиям специализированной организации	по мере необходимости		
<b>Итого:</b>		<b>497 604,00</b>	<b>5 971 248,00</b>
			<b>24,24</b>

Площадь помещений МКД 20525.36 кв.м

Генеральный директор ООО "Партнер"

Председатель правления ТСН "ТСЖ -26"



М.В. Богданова

О.В. Мельников





ПРОШУ, ПРОУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ  
ВЕРИТЕЛЬНОСТЬЮ  
ПОДПИСЬ

*Ирина И. И.*  
Ирина И. И.  
Ирина И. И.

лист 2