

ДОГОВОР №28/16
управления многоквартирным домом.

г. Смоленск

25 апреля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице генерального директора Богдановой Марии Владимировны, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Смоленский район, деревня Киселевка, дом № 15-А, именуемые в дальнейшем "Собственники" (полностью перечисленные в Приложении №1); именуемые в дальнейшем совместно "Стороны", заключили настоящий Договор управления 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, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

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

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 и ремонт 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 №3 настоящего Договора.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 25.04.2016 № 1.

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

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

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

1.4. Контроль за соблюдением жилищного законодательства осуществляет Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области», расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Кловская, д. 13, тел. 29-11-70.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме по адресу: Смоленский район, деревня Киселевка, дом № 15-А (далее МКД), обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории.

2.2. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указаны

в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

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

- участие в предоставлении коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД посредством заключения от своего имени договоров с ресурсоснабжающими организациями, а также путем обслуживания внутридомовых инженерных сетей;

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

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности управляющей организации:

3.1.1. Сохранение и обеспечение надлежащего состояния общего имущества МКД;

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

Данные работы и услуги Управляющая организация может выполнять самостоятельно либо с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы. Работы, не включенные в Приложение № 3, 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 решению общего собрания и за дополнительную плату.

3.1.3. Участвовать 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. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами (электроэнергия, холодное водоснабжение, водоотведение, вывоз коммунальных отходов), обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям в объемах и с качеством, предусмотренными действующим законодательством.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, проведение перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.6. Организация и ведение в установленное графиком время приема собственников и пользователей помещений по вопросам:

- выдачи в пределах своей компетенции собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями, справок, иных документов,

- приема от собственников и пользователей документов, связанных с регистрационным учетом помещений, осуществление подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных документов, а также обеспечение ведения и хранения поквартирных карточек и карточек учета по месту жительства,

- 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

платить за жилищно-коммунальные услуги путем размещения информации на информационных стендах и сети интернет.

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

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

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

3.1.11. Представление ежегодно в течение первого квартала текущего года отчета о выполнении договора управления за предыдущий год, по форме, установленной действующим законодательством, а также предложений по энергосбережению. Отчет предоставляется путем размещения на официальном сайте утвержденном уполномоченными органами.

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

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

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

3.1.15. 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, технического 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, причиненных 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. Производить расчет объема потребления коммунальных услуг в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.6. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности приборов учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.7. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунальных услуг и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в данном помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному или временному месту жительства или месту пребывания, Управляющая организация вправе проводить расчет объема потребления коммунальных услуг по количеству собственников (пользователей), временно проживающих в помещении, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

3.3.9. 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.

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

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

3.3.11. 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 комиссией, в состав которой входит не менее 2-х собственников помещений данного дома. При этом после вскрытия помещения Собственника и устранения аварии, составляется соответствующий акт, вход в помещение Собственника опечатывается.

3.3.12. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные Приложением 3, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью и имущества проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или 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.

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

3.3.16. 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.

3.3.15 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.

3.4. Собственники обязаны:

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

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

3.4.3. Проводить ежегодные общие собрания собственников помещений МКД в соответствии с действующим законодательством.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего имущества; 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, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания в жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при необходимости уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время;

- не производить перенос инженерных сетей;

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

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

- не допускать 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 общее имущество, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

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

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

3.4.7. Избрать в соответствии с действующим законодательством совет многоквартирного дома. Права и обязанности совета многоквартирного дома определяются действующим законодательством.

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

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

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

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

3.5. Собственники в праве:

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

3.5.2. Пользоваться общим имуществом МКД, получать коммунальные услуги, отвечающие нормам и качеству, предусмотренным действующим законодательством.

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

3.5.4. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, требовать проведения перерасчета за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

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

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

3.5.7. В период с 23 по 25 число каждого месяца сообщать в Управляющую организацию о состоянии индивидуальных приборов учета, расположенных в квартирах.

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

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

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

3.5.11. Получать в Управляющей организации справки для оформления субсидии.

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

3.5.13. 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 и ремонт общего имущества;

2) коммунальные услуги:

-электроснабжение;

-холодное водоснабжение;

- водоотведение;

-вывоз коммунальных отходов (после вступления в силу соответствующего законодательного акта).

4.2. Цена за содержание и ремонт складывается из затрат, стоимость которых указана в Приложении № 3 к настоящему договору и устанавливается в виде ежемесячных платежей.

На момент заключения договора цена составляет 353 304 рублей в год.

Доля каждого собственника помещений определяется в 1 полугодии 2016 года из расчета 15,95 руб. за квадратного метра общей площади принадлежащего ему помещения в месяц, во 2 полугодии – из расчета 15.50 руб./кв.м.

Цена за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома 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 следующий 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 индекса 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.

4.3. Цена за коммунальные услуги определяется из фактического объема потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным уполномоченными государственными органами в соответствии с утвержденным действующим законодательством.

На момент заключения договора действуют следующие тарифы на коммунальные ресурсы, установленные Департаментом Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике и промышленности:

холодное водоснабжение – 20,73 руб./куб.м (Постановление № 369 от 19.12.14)

водоотведение – 14,49 руб./куб.м (Постановление № 369 от 19.12.14)

электроэнергия для однотарифных счетчиков – 2,28 руб./кВт, для двухтарифных счетчиков день – 2,28 руб./кВт, ночь – 1,52 руб./кВт (Постановление № 470 от 19.12.14)

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.

Изменения размера стоимости коммунальных услуг, а также стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с п.4.2. и 4.3. служит основанием для изменения цены договора, но не требует его переоформления.

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

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

- Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по содержанию помещений. При временном отсутствии Собственника или Пользователей внесение платы за отдельные коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом фактически произведенных платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в установленном законодательством Российской Федерации.

- Управляющая организация производит работы и оказывает услуги по содержанию и ремонту 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.

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

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств

настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

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

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

6.4. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных 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 кратчайшее возможное время уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.05.2016. 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 30.04.2017. 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 Смоленска и Смоленской области.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами. Согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Договор должны подписать все собственники помещений дома. Подлинник настоящего Договора хранится в Управляющей организации, копии настоящего Договора могут быть предоставлены Собственникам за счет Управляющей организации в любое время в течение 10 дней с момента обращения.

9.2. В случае если в течение 1 полугодия года, следующего за отчетным, собственники на общем собрании не рассмотрели предоставленный отчет Управляющей организации, данный отчет считается принятым, а обязательства управляющей организации выполненными в полном объеме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

5. Настоящий Договор будет сохранять свою силу для любых возможных правопреемников

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО "Партнер"

ОГРН 1056758336271

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

ИНН/КПП 6730056543/673001001

К/сч 40702810759190103301

Смоленское отделение № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск

К/сч 30101810000000000632

БИК 046614632

Тел. 8 (4812) 61-06-39 – приемная

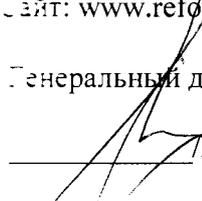
55-40-14 – аварийно-диспетчерская служба

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

Эл. почта: bmvpartner@mail.ru

Сайт: www.refomagkh.ru, www.partner-r67.ucoz.ru

Генеральный директор


/Богданова Мария Владимировна/

Собственники:

Реквизиты и подписи Собственников приведены в Приложение № 1.

Приложения:

1. Реквизиты и подписи Собственников;
2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: Смоленский район, деревня Биселевка, дом № 15-А
3. Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома;

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Смоленский район, деревня Киселевка, дом № 15-А

Наименование элементов общего имущества	Состав и описание элементов общего имущества	Критерии отнесения элемента к общему имуществу в многоквартирном доме
<p>Крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома</p>	<p>Крыша - это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая гидроизолирующие и теплоизолирующие функции, защищающая многоквартирный дом от воздействия внешней среды. 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.). 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. 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>Помещения, не являющиеся частями квартир</p>	<p>Подъезды, входы, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический этаж, технический подвал и другие помещения.</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2. Не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам на праве собственности.</p>
<p>Инженерные коммуникации и оборудование (механическое,</p>	<p>Внутридомовые инженерные системы холодного, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения,</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2. Внешней границей сетей</p>

<p>электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений</p>	<p>состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорнорегулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарнотехнического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.</p> <p>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 вентиляции, вентиляционные каналы. Коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные, домофонные и т.п.). Входные и тамбурные двери, запорные устройства, доводчики.</p>	<p>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>Земельный Участок с элементами озеленения</p>	<p>Земельный участок - часть с поверхности земли (в том числе почвенный слой), и границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы благоустройства. Элементы озеленения - зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и т.п.).</p>	<p>1. Земельный участок сформирован, определены его границы и размер; 2. В отношении земельного участка проведен кадастровый учет.</p>
<p>Элементы благоустройства</p>	<p>Детская площадка, скамейки, ограждения зеленой зоны.</p>	<p>1. Обслуживают более одного помещения в многоквартирном</p>

			доме; 2. Расположены в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом; 3. Переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

- разводки от стояков холодного водоснабжения от первого отсекающего вентиля, запорно-регулирующая арматура на указанном участке;
- разводка канализации от ее врезки в стояк, запорно-регулирующая арматура;
- Система теплоснабжения и горячего водоснабжения квартиры, включая обогревающие элементы и запорно-регулирующее оборудование, служащие для отопления и горячего водоснабжения;
- 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 воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- заполнение оконных и дверных проемов в помещении (включая входную дверь в помещение);
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

- на системе холодного 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).

Генеральный директор ООО «Партнер»



М.В. Богданова

Приложение № 3 к договору управления № 28/16 от 25.04.16
Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№	Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность/сроки исполнения	Годовая стоимость (на 2016 год) (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общей площади (руб. в месяц)
1	<p align="center">Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом:</p> <p>Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.</p> <p>Заключение договоров с подрядными организациями на вывоз твердых коммунальных отходов</p> <p>Обучение персонала по квалификации, установленной требованиями действующего законодательства</p> <p>Обеспечение диспетчерской связи для приема заявок от населения на выполнение работ</p> <p>Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.</p> <p>Предоставление счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг от имени Управляющей организации</p> <p>Консультации собственников по вопросам оплаты</p> <p>Заключение договоров с организациями, осуществляющими прием жилищно-коммунальных платежей от физических лиц</p> <p>Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором.</p> <p>Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.</p> <p>Предоставление собственникам отчета о выполнении договора управления за предыдущий год</p> <p>Выдача в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справок, иных документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - справка о составе семьи. - копия лицевого счета, - справки для оформления субсидии, 	<p>В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости</p> <p>В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости</p> <p>В соответствии с требованиями действующего законодательства</p> <p>В течение рабочего времени</p> <p>ежемесячно</p> <p>Ежемесячно в срок до 1 числа месяца, следующего за текущим</p> <p>В течение рабочего времени</p> <p>В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости</p> <p>По мере необходимости</p> <p>В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости</p> <p>В 1 квартале года, следующего за отчетным</p> <p>В течение рабочего времени</p>	84 423	3,76

<p>Подача сведений в военные комиссариаты о жильцах допризывного возраста</p>	<p>По мере необходимости</p>	
<p>Заверение копий документов и доверенностей в соответствии с ГК РФ.</p>	<p>В течение рабочего времени</p>	
<p>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.</p>	<p>В течение рабочего времени</p>	
<p>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.).</p>	<p>По мере необходимости</p>	
<p>Разработка и доведение до сведения собственников предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме.</p>	<p>Ежегодно в I квартале</p>	
<p>Проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома в соответствии с решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.</p>	<p>По решению общего собрания</p>	
<p>Обеспечение собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.</p>	<p>По мере необходимости</p>	
<p>2</p>	<p>11 573</p>	<p>0,52</p>
<p>3</p>	<p>53 205</p>	<p>2,60 / 2,14</p>
<p>Компенсация услуг почты и кредитных организаций за прием платежей от населения</p>		
<p>Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов:</p>		
<p>Проведение осмотров конструктивных элементов здания с целью выявления их нарушений</p>	<p>2 раза в год</p>	
<p>Проведение восстановительных работ</p>	<p>По мере необходимости</p>	
<p>Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей</p>	<p>В течение рабочего времени</p>	
<p>Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений</p>	<p>еженедельно</p>	
<p>Проверка состояния кровли и водоотводящих устройств</p>	<p>4 раза в год</p>	

Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости	
Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости	
Устранение протечек кровли	незамедлительно	
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	
Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	1 раз в месяц	
Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов	2 раза в год	
4 Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	64 960	2,89
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 многоквартирном доме	в течении рабочего дня	
Контроль состояния и восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	незамедлительно	
Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	незамедлительно	
Снятие показаний общедомовых приборов учета холодного водоснабжения	1 раз в месяц	
Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки, выключателей и т.п.).	по мере необходимости	

5	Снятие показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц		
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электросчетчиков и осветительных приборов в групповых щитках и распределительных шкафах, выявление и устранение неисправностей	в течение рабочего времени		
6	Профилактика протечек систем вентиляции и дымоудаления	1 раза в год	2 600	0,12
	Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования:			
6	Профилактика протечки системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в 3 года	33 551	1,49
	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
	Влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних трех этажей	5 раз в неделю		
	Влажное подметание лестничных маршей и площадок выше третьего этажа	3 раза в неделю		
	Мытье тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в месяц		
7	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в квартал		
	Мытье окон;	2 раза в год	3 370	0,15
8	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости	49 758	2,21
	Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома:			
	В летний период:			
	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю		
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в 2 суток		
	уборка и выкашивание газонов	3 раза в сезон		
	прочистка ливневой канализации	По мере необходимости		
	Покраска малых форм	ежегодно во 2 квартале		
	Завоз песка	1 раз в сезон		
	В зимний период:			

9	уборка свежевыпавшего снега	1 раз в сутки	
	посыпка территории противогололедным материалом	По мере необходимости	
	подметание территории в дни без снегопада	по мере необходимости	
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в 2 суток	
очистка придомовой территории от снега трактором	По мере необходимости	42 000	1,87
Работы по обеспечению вывоза отходов:			
	Организация мест накопления и вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно	
	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости, но не реже 1 раз в 6 месяцев	
10	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме		
	Обеспечение круглосуточной диспетчерской связи для приема заявок	круглосуточно	
	Устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме	круглосуточно	
	Выполнения заявок населения	В рабочее время	
ИТОГО:			7 864
			15,95 / 15,50

Генеральный директор ООО "Партнер"

М.В. Богданова