

ДОГОВОР № 9/14
на выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Смоленск, пер. 2-й Краснинский, д. 6-Б

г. Смоленск

25 декабря 2013 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое далее "Исполнитель", в лице Генерального директора Богдановой М.В., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Товарищество собственников жилья "2-й Краснинский переулок", именуемое далее "Товарищество", в лице Председателя Правления Недбайловой Татьяны Евгеньевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем Договоре:

Для нужд настоящего Договора используются следующие термины:

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

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

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

Внешней границей сетей, входящих в состав общего имущества, и границей эксплуатационной ответственности является: для сетей электро-, водоснабжения - внешняя поверхность стены многоквартирного дома, для сетей водоотведения - внешняя сторона канализационных колодцев, для сетей газоснабжения - место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

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;
- внутриквартирное газовое оборудование и газовые сети от первого запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию;
- внутриквартирная разводка канализации от первых стыковых соединений со стояками, запорно-регулирующая арматура;
- ванны, унитазы, раковины, мойки, душевые кабины, смесители, водонагреватели, фильтры и иное санитарно-техническое оборудование;
- электрические сети от прибора учета электрической энергии помещения, приборы и устройства (электрические плиты, розетки, выключатели, светильники и т.д.);
- приборы учета электрической, тепловой энергии, холодной воды, потребляемой в данном помещении, расположенные как внутри, так и за пределами данного помещения;
- оконные и дверные приборы (включая входную дверь в помещение), почтовые ящики;
- иное, обслуживающее только одно помещение, имущество.

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

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

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

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

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

Содержание 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 № 1 к Договору.

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

Остальные термины употребляются в значениях, определенных законодательными актами РФ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Товарищество поручает, а Исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Смоленск, пер. 2-й Краснинский, д. 6-Б

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

- оказание услуг и выполнение работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории, входящих в управление у Товарищества в соответствии с Приложением № 1 к Договору;

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

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

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

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

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

1.4. По договорам, заключенным Исполнителем с третьими лицами от имени Исполнителя и за счет Товарищества, права и обязанности возникают непосредственно у Собственников (к данным отношениям будут применяться положения ГК РФ об агентировании).

1.5. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от _____ и действует на основании данного решения.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Вести учет доходов и расходов Товарищества;

2.1.2. Составлять бухгалтерскую отчетность Товарищества для направления в уполномоченные налоговые органы;

2.1.3. От своего имени, по поручению и за счет Заказчика заключить договора:

- договор на возмездное оказание услуг по техническому обслуживанию лифтов и диспетчерской связи,

- договор на проведение периодического техосвидетельствования лифтов,

- договор страхования опасных объектов (лифтов)

- договор на вывоз бытовых отходов

- договор на обслуживание газопроводов, являющихся коммуникациями общего пользования,

- договор на доставку счетов-квитанций

- договора на прием платежей с кредитными организациями

- иные договора по поручению Правления ТСЖ

Оплату по указанным договорам производить за счет средств, поступивших от собственников по статье «Содержание и ремонт».

2.1.4 По поручению Правления ТСЖ в объеме собранных средств оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору, с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

Работы и услуги по договору Исполнитель 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

2.1.5 При наличии технической возможности по решению Правления ТСЖ выполнять Работы, не включенные в Приложение № 1, но предусмотренные Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами, за дополнительную плату.

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

2.1.7. Выдавать в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справки, иные документы, а также вести прием от указанных лиц заявлений и иных документов, связанных с регистрационным

четом граждан, осуществление подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также обеспечивать ведение и хранения поквартирных арточек и карточек регистрации по месту жительства.

2.1.8. В соответствии с решением Правления ТСЖ заключить трудовые договоры с уборщицей, дворником, сантехником, электриком, мастером и другими работниками, оплачивать их труд в соответствии с требованиями ТК РФ за счет средств, поступивших от собственников по статье «содержание и ремонт».

2.1.9. Производить начисление и сбор платы со всех собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме за предоставление услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

2.1.10. Обеспечить диспетчерскую связь для приема заявок и устранения аварийных ситуаций в выходные и праздничные дни.

2.1.11. Заключить соглашение об обмене информацией с Департаментом Смоленской области по социальному развитию, ежемесячно предоставлять в районный отдел социальной защиты данные о льготных категориях граждан, необходимые для начисления компенсаций льгот по ЖКУ.

2.1.12. Ежегодно предоставлять Правлению ТСЖ отчет о доходах и расходах по дому, копии актов сезонных осмотров, предложения по планируемым работам по содержанию и ремонту общего имущества дома, смету расходов и доходов по дому для утверждения на общем собрании собственников.

2.1.13. Соблюдать режим охраны и конфиденциальности персональных данных собственников помещений и реестра собственников помещений Товарищества.

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

2.3. Исполнитель вправе:

2.3.1. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию этой задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством. В случае нарушения Собственником внесения платежей, установленных разделом 3. Договора, Исполнитель вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

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

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

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

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

б) с предварительным уведомлением:

- при наличии у Собственника либо Пользователя задолженности по оплате одной или

нескольких услуг, превышающей 3 ежемесячных размера платы¹

- проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан¹.

2.3.6. Исполнитель вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни, здоровью и имуществу проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества по согласованию с правлением ТСЖ.

2.3.7. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.4. Товарищество обязано:

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

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

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

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

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

2.3.5. При выполнении работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома с привлечением третьих лиц уведомлять Исполнителя о видах работ и сроках их выполнения.

2.3.6. Ежегодно выносить на обсуждение и утверждение общего собрания собственников отчет Исполнителя о доходах и расходах по дому, копии актов сезонных осмотров, предложения по планируемым работам по содержанию и ремонту общего имущества дома.

2.4. Товарищество вправе:

2.4.1. Ежемесячно контролировать расход денежных средств, а также качество работ и услуг,

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

орые выполняет и предоставляет Исполнитель.

2.4.2. Заключать договора о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламоносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома, передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома. В указанных договорах Товарищество выступает как заказчик, а Исполнитель выступает как получатель платежа. Заключение договоров осуществляется на основании решения общего собрания членов Товарищества или собрания Товарищества. Платежи по данным договорам учитываются отдельно и расходуются на нужды дома.

2.4.3. Выбирать подрядчиков для проведения работ по текущему и капитальному ремонту дома

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

2.4.5. Контролировать и принимать работы по ремонту общего имущества, выполняемые Исполнителем с привлечением третьих лиц

2.4.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативными актами.

2.5 Собственники и Пользователи имеют право:

2.5.1. Заверять копии доверенностей у Исполнителя, в соответствии с положениями Гражданского Кодекса РФ.

2.5.2. Получать у «Исполнителя» справки для оформления субсидии и другие документы для предоставления в органы государственной власти.

2.5.3. Получать информацию о поступлении и расходовании денежных средств по дому по итогам года. При этом собственники не вправе вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность Исполнителя.

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

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, 2-й Краснинский переулок, дом 6-Б производят оплату в рамках Договора за услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

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

3.3. Цена за услуги по содержанию и ремонту на момент подписания договора составляет:

для собственников помещений на 1-м этаже — 12,90 руб./кв.м в месяц

для собственников помещений на 2-м этаже — 13,90 руб./кв.м в месяц

для собственников помещений с 3-го по 10-й этаж — 14,90 руб./кв.м в месяц

Цена за содержание и ремонт складывается из затрат, утвержденных в смете расходов доходов на текущий период. Цена за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома увеличивается не чаще, чем один раз в год и только по решению общего собрания. В случае, если в первом квартале на общем собрании членов ТСЖ не будет принято решение об утверждении сметы доходов и размера платы за содержание и ремонт общего имущества на текущий год, то размер платы за содержание и ремонт общего имущества со второго полугодия будет индексироваться на величину установленного на предшествующий год процента инфляции, рассчитанного на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

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

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

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

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

3.8. 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 Исполнителем счетом, в котором должны быть указаны:

- наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета, если иное не предусмотрено решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

3.10. В соответствии с п. 1.2., 2.1.3., 2.1.4 настоящего договора Исполнитель ежемесячно производит оплату по счетам, представленным обслуживающими организациями, за счет средств, поступивших от собственников по статьям содержание и ремонт общего имущества.

3.11. За выполнение работ по санитарному содержанию и текущему ремонту жилого дома, объектов инженерной инфраструктуры и придомовой территории Исполнитель ежемесячно удерживает из платежей, полученных от собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, пер. Краснинский, д. 6-Б суммы затрат на выплату заработной платы и налогов для обслуживающего персонала дома в соответствии с утвержденной сметой.

3.12. За выполнение работ по обслуживанию многоквартирного дома Исполнитель ежемесячно удерживает из платежей, полученных от собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, пер. Краснинский д. 6-Б стоимость услуг по обслуживанию и за работу аварийно-диспетчерской службы в соответствии с утвержденной сметой.

3.13. Оплата материалов, хозяйственного инвентаря, аварийных работ, электроэнергии на ОДН сверхнорматива, услуг банка, прочих налогов и сборов и других работ и услуг, необходимых для обеспечения нормального содержания многоквартирного жилого дома по адресу: г. Смоленск, пер. Краснинский, д. 6-Б производится за счет средств, поступивших от собственников по статье содержание и ремонт.

3.14. Средства, оставшиеся после оплаты расходов, понесенных в соответствии с п. 3.10 – п.3.13 Договора, расходуются согласно решения Правления ТСЖ.

3.15. Оплата за проведение капитального ремонта производится в порядке, установленном решением общего собрания собственников.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

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

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

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

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

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.01.2014г. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Договор действует до 31.12.2014. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один)

месяц до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях. Такой порядок продления настоящего Договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

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

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

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

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

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

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

Адреса и банковские реквизиты СТОРОН:

Исполнитель

ООО "Партнер":
Юридический адрес:
г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 9
ИНН/КПП 6730056543/673001001
р/сч 40702810759190103301
в Смоленское ОСБ № 8609
кор/сч 30101810000000000632
БИК 046614632
Тел. 40-40-14, Тел./факс (4812) 59-01-80

Генеральный директор

Богданова М.В./



Товарищество

ТСЖ «2-й Краснинский переулочок»:
Юридический адрес:
214004 г. Смоленск,
Пер. 2-й Краснинский д., 66
ОГРН: _____
ИНН 6730069775
КПП 673001001

Председатель Правления

Недбайлова Т.Е./



МП

Приложения:

1. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД
2. Услуги по обслуживанию

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

Виды работ	Периодичность
<p>А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обследовании отдельных элементов и помещений жилых домов</p>	<p>в течение смены</p>
<p>1. Устранение незначительных неисправностей в системах электропроводки и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работы или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.</p>	<p>1 раз в месяц</p>
<p>2. Ревизия запорной арматуры (задвижек).</p>	<p>1 раз в месяц</p>
<p>3. Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>4. Уплотнение соединений на сгонах.</p>	<p>по мере необходимости</p>
<p>5. Прочистка внутридомовой канализации.</p>	<p>еженедельно</p>
<p>6. Проверка плотности канализационных стыков</p>	<p>незамедлительно</p>
<p>7. Устранение аварийной ситуации с отключением системы центрального водоснабжения.</p>	<p>в теч. 10 суток</p>
<p>8. Устранение последствий залива подвала.</p>	<p>постоянно</p>
<p>9. Обслуживание общедомовых приборов учета</p>	<p>Работы выполняются в</p>
<p>10. Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, чердаки, кровли, ВРУ, насосные путем установки запорных устройств (замков).</p>	<p>летний период</p>
<p>Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период</p>	<p>Апрель-май</p>
<p>1. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях.</p>	<p>В соответствии с нормами накопления</p>
<p>2. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, подвалов.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>3. Замена разбитых стекол в местах общего пользования.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>4. Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>5. Прочистка ливневой канализации.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>7. Проведение осмотра строительных конструкций здания и инженерных коммуникаций с составлением акта.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>В. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-летний период</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>1. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>3. Проведение осмотра строительных конструкций здания и инженерных коммуникаций с составлением акта.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>Г. Санитарное содержание придомовых территорий</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>1. Вывоз бытового мусора</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>2. Вывоз крупногабаритных отходов</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>Уборка в зимний период:</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>1. Убирание свежеснежавшего снега.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>2. Посыпка территорий противогололедным материалом.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>3. Подметание территорий в дни без снегопада.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>4. Очистка урн от мусора.</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>Уборка в теплый период:</p>	<p>1 раз в сутки</p>
<p>1. Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2</p>	<p>1 раз в сутки</p>

2. Очистка урн от мусора.

3. Уборка газонов.

4. Выкашивание газонов.

Д. Санитарное содержание лестничных клеток

1. Влажное подметание лестничных маршей и площадок нижних

трех этажей

2. Влажное подметание лестничных маршей и площадок выше

третьего этажа

3. Мытье лестничных площадок и маршей.

4. Мытье окон.

5. Влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков, почтовых ящиков.

6. Влажная протирка подоконников, перил.

Е. Работы связанные с содержанием электрохозяйства

1. Ревизия этажных щитов.

2. Профилактические осмотры электрооборудования подъездов, лифтовых, чердаков.

3. Устранение неисправностей электротехнических устройств, находящихся общим имуществом (замена перегоревших эл. ламп, замена автоматических выключателей, ремонт светильников, выключателей, розеток, мелкий ремонт электропроводки).

Ж. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом (выполняются по решению Правления ТСЖ в размере средств, собранных по дому)

1. Ремонт просевших отмосток.

2. Замена задвижек.

3. Замена участков общих трубопроводов холодного водоснабжения, канализации

4. Устранение контр уклона канализационных труб

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и оконных, дверных заполнений.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец, козырьков над входами в подъезды и подвалы, над балконами верхних этажей.

7. Замена, восстановление отдельных участков полов.

8. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Косметический ремонт подъездов

10. Ремонт мусоросборников

11. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

12. Прочистка вентканалов

13. Дератизация, дезинсекция техподполья

1 раз в сутки
по мере необходимости
3 раза в сезон

5 раз в неделю

2 раз в неделю

2 раза в месяц

2 раза в год

2 раза в год

1 раз в квартал

1 раз в месяц

1 раз в неделю

в течение смены

По мере необходимости

Генеральный директор ООО «Партнер»

Председатель Правления ТСЖ «2-й Краснинский переулок»



[Handwritten signature]



М.В. Богданова

Т.Е. Недбайлова

Перечень работ (услуг) по обслуживанию многоквартирного дома.

1. От имени и по поручению собственников заключение договоров с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.
2. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.
3. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором.
4. Предоставление разъяснений собственникам либо пользователям помещения о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
5. Распечатка счет-квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг.
6. Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.
7. Ведение учета доходов и расходов по многоквартирному дому, предоставление финансовой отчетности по итогам года.
8. Ежегодное составление и предоставление общему собранию собственников в 1 квартале года сметы доходов и расходов по многоквартирному дому на текущий год
9. 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,
10. Подача сведений в военные комиссариаты о жильцах допризывного возраста.
11. Заверение копий документов и доверенностей в соответствии с ГК РФ.
12. 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.
13. Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.
14. 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.).
15. Обеспечение круглосуточной диспетчерской связи для приема заявок и устранения аварийных ситуаций в выходные и праздничные дни.
16. Заключение договоров, во исполнение решений общего собрания, в том числе о сдаче в аренду общего имущества Многоквартирного дома, включая размещение рекламносителей с использованием общего имущества Многоквартирного дома и передаче иных прав на общее имущество Многоквартирного дома.
17. Обеспечение собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.

Генеральный директор ООО «Партнер»

Председатель Правления ТСЖ «2-й Краснинский переулок»

М.В. Богданова

Т.Е. Недбайлова