ДОГОВОР № 61
управления многоквартирным домом.

г. Смоленск 26 декабря 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое далее "Управляющая организация", в лице Генерального директора Богдановой Марии Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и жилищно - строительный кооператив № 8 в лице Председателя Правления Гришуковой Натальи Геннадьевны, действующего на основании Устава, именуемое далее "ЖСК", 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 в многоквартирном доме по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 2 от 17.12.2016г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

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 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 ЖСК в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению Многоквартирным домом по адресу: г. Смоленск, пр-кт Строителей, д. 8-А (далее МКД), содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять 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 № 1 к настоящему Договору.

2.4. В соответствии с настоящим договором ЖСК поручает, а Управляющая организация 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, являющихся общим имуществом МКД, в соответствии с Перечнем работ и услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2 к настоящему Договору). Перечень может быть изменен по соглашению сторон.

– 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

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 № 2 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 № 2, 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 ЖСК 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 (электроснабжение), 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, произвести перерасчет 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 данными помещениями, справок, иных документов,

- приема от собственников и пользователей документов, связанных с регистрационным учетом граждан, осуществление подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, а также обеспечение ведения и хранения поквартирных карточек и карточек регистрации 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 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 ЖСК

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 ЖСК 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 ЖСК, 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, уведомление 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 ЖСК 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. 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.

3.2. 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 случае непредставления собственником или иными пользователями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета в помещениях, принадлежащих собственнику, 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 на них пломб в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3.7. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки,

установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчет объема потребления коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

3.3.11. 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.

3.3.12. 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.

3.3.13. 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 ЖСК. При этом после вскрытия помещения Собственника и устранения аварии, составляется соответствующий акт, вход в помещение Собственника опечатывается.

3.3.14. 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 ЖСК. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за дополнительную плату и оформляется дополнительным соглашением к договору.

3.3.15. Принимать участие в общих собраниях членов ЖСК 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.

3.3.17 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.

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

3.4. ЖСК 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 ЖСК. 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 ЖСК об утверждении отчета либо мотивированного отказа в течение 30 дней с момента направления его Правлению ЖСК, 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 нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

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

- не производить перенос инженерных сетей;

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

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

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

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

3.4.7. 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. ЖСК 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 При условии представления необходимых документов, в соответствии с установленным Правительством РФ порядком требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

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

3.6.4 Обратиться в управляющую организацию для установки индивидуальных приборов учета.

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

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

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

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

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

3.6.10 Получать в Управляющей организации справки для оформления субсидии.

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

3.6.12 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 рамка Договора за следующие услуги:

1) содержание и ремонт общего имущества;

2) коммунальные услуги (электроснабжение, горячее водоснабжение).

4.2. Цена по договору складывается следующим образом:

1) Цена за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе усл управления, определяется как фиксированная стоимость отдельных работ и услуг, указанных Приложении № 2. На 2017 год цена за услуги по содержанию и ремонту общего имущества МК составляет 810 748 (Восемьсот десять тысяч семьсот сорок восемь) рублей.

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД увеличивается чаще, чем один раз в год и только по решению общего собрания членов ЖСК, принятого основании предложений управляющей организации.

В случае пролонгации договора на следующий период, в первом полугодии действ стоимость работ и услуг, установленная в предыдущем периоде, в случае, если в первом полуго на общем собрании членов ЖСК не будет принято решение об утверждении стоимости работ и у по содержанию и ремонту общего имущества на текущий год в соответствии с предложени управляющей организации, то со второго полугодия продолжает действовать стоимость отдель работ и услуг, указанных в Приложении № 2, увеличенная на процент инфляции за предыдущий

рассчитанный на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

2) Цена за коммунальные услуги определяется из фактического объема потребления коммунальных услуг по тарифам, установленным уполномоченными государственными органами в порядке, утвержденном действующим законодательством.

4.3. Оплата по договору осуществляется Собственниками и Пользователями помещений МКД в виде ежемесячных платежей. На момент начала действия договора размер обязательных платежей и взносов членов ЖСК, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД, и размер платы за жилое помещение для собственников жилых и нежилых помещений, не являющихся членами ЖСК составляет 14 рублей 96 копеек за 1 кв.м общей площади помещения в месяц; цены (тарифы) на коммунальные услуги (электрическую энергию, горячее водоснабжение) для населения Смоленской области утверждены постановлениями Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике на соответствующий период.

4.4. Изменения размера стоимости коммунальных услуг, а также стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества служит основанием для изменения цены договора, не требует его переоформления и доводятся до сведения собственника и пользователя через платежный документ и/или путем размещения объявлений на информационных стендах.

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

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

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

4.8. 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 № 2, в пределах цены договора.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг ЖСК на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) и порядок оплаты. 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.

4.10. ЖСК не имеет собственного банковского расчетного счета.

Суммы всех денежных средств, поступающих от жильцов в счет оплаты жилищно-коммунальных услуг, включая суммы взысканных с неплательщиков задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг, судебные издержки, взысканные судебным приставом-исполнителем по исполнительному производству, в пользу ЖСК, поступления от телекоммуникационных организаций за размещение оборудования, а также другие поступления от организаций контрагентов в пользу ЖСК поступают на банковский расчетный счет ООО "Партнер

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 ЖСК 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 ЖСК 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 01.01.2017. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию с предварительным уведомлением за 2 месяца. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Договор действует до 31.12.2017. 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.

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

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

Генеральный директор

_____/Богданова Мария Владимировна/

ЖСК:
Жилищно-строительный кооператив № 8
214031, г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 2
ИНН 6731017681, КПП 673001001
тел. 8-920-301-63-33

Председатель Правления

_____/Гришукова Наталья Геннадьевна/

Приложения:
1. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д.2
2. Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

Приложение № 1 к Договору № 61 от 26.12.16

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Смоленск, ул. Рыленкова, д. 2

№ п/п	Наименование элементов общего имущества	Состав и описание элементов общего имущества	Критерии отнесения элемента к общему имуществу в многоквартирном доме
1	**Крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома**	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. 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.	1.Конструкции обслуживают более одного помещения;
2	**Помещения, не являющиеся частями квартир**	Подъезды, входы, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технический подвал и другие помещения.	1.Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2.Не входят ни в состав квартир, ни в состав нежилых помещений, принадлежащих физическим или юридическим лицам на праве собственности.
3	**Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарнотехническое и иное оборудование) за пределами или**	Внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных	1.Обслуживают более одного помещения в многоквартирном доме; 2.Внешней границей сетей электро-,водоснабжения и водоотведения, отопления, входящих в состав общего имущества, является внешняя

	внутри помещений	отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов (расположенных в помещениях являющихся общим имуществом), регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, элеваторных узлов, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Система вентиляции, вентиляционные каналы. Коммуникационные сети (радио-, телефонные, оптоволоконные, домофонные и т.п.). Входные и тамбурные двери, запорные устройства, доводчики.	граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. 3.Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.
4	**Земельный Участок с элементами озеленения**	Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой, описаны и удостоверены в установленном порядке. В границах земельного участка располагается многоквартирный дом, вспомогательные строения и сооружения, элементы	1.Земельный участок сформирован, определены его границы и размер; 2.В отношении земельного участка проведен кадастровый учет.

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

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

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

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

- на системе холодного и горячего водоснабжения и теплоснабжения – первое запорно-регулировочное 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

Председатель правления ЖСК-8 Н.Г. Гришукова

Приложение № 2 к договору управления № 61 от 26.12.16

Стоимость и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

№	Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества	Периодичность/сроки исполненя	Годовая стоимость на 2016 год (руб.)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (руб. в месяц)
1	**Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом:**		189 648,00	3,50
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов.	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости		
	Заключение договоров с подрядными организациями на вывоз твердых коммунальных отходов	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости		
	Обучение персонала по квалификации, установленной требованиями действующего законодательства	В соответствии с требованиями действующего законодательства		
	Обеспечение диспетчерской связи для приема заявок от населения на выполнение работ	В течение рабочего времени		
	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги.	ежемесячно		
	Предоставление счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг от имени Управляющей организации	Ежемесячно в срок до 1 числа месяца, следующего за текущим		
	Предоставление счетов-квитанций на оплату взносов на капитальный ремонт от имени ЖСК и 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		
	Заключение договоров с организациями, осуществляющими прием жилищно-коммунальных платежей от физических лиц	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости		
	Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с Договором.	По мере необходимости		
	Заключение договоров на возмещение расходов, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных льгот из бюджетов всех уровней.	В течении месяца с момента заключения договора управления с изменениями по мере необходимости		
	Ведение бухгалтерского учета ЖСК, подготовка отчетности ЖСК для сдачи в уполномоченные органы, в том числе по ведению специально счета на капитальный ремонт.	В сроки, установленные действующим законодательством		
	Предоставление правлению ЖСК отчета о выполнении договора управления за предыдущий год	В 1 квартале года, следующего за отчетным		
	Выдача в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей собственников помещений и лиц, пользующихся данными помещениями, справок, иных документов: - справка о составе семьи, - копия лицевого счета, - справки для оформления субсидии,	В течение рабочего времени		

13

	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 доводение до сведения Правления 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		
	Обеспечение собственников информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и информационных стендах.	По мере необходимости		
2	**Компенсация услуг почты и кредитных организаций за прием платежей от населения**		39 420,00	0,73
3	**Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов:**		90 646,00	1,67
	Проведение осмотров конструктивных элементов здания с целью выявления их нарушений	2 раза в год		
	Проведение восстановительных работ	По мере необходимости		
	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей	В течение рабочего времени		
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений	еженедельно		
	Проверка состояния кровли и водоотводящих устройств	4 раза в год		
	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 работоспособности систем вентиляции и дымоудаления	1 раз в год		
	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:**		137 070,00	2,53
	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		
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	ежедневно		
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год		
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости		
	Опломбировка и проверка работоспособности индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения	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 и индивидуальных приборов учета электроэнергии	1 раз в месяц		
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	в течение рабочего времени		
5	**Работы по содержанию и ремонту систем внутридомового газового оборудования:**		4 332,00	0,08
	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в 3 года		
6	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**		132 468,00	2,44
	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, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в месяц		
	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в квартал		
	Мытье окон;	2 раза в год		
	Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества МКД	ежемесячно		
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	По мере необходимости		
7	**Работы по содержанию земельного участка с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома:**		103 668,00	1,91
	В летний период:			
	подметание и уборка придомовой территории	6 раз в неделю		
	уборка и выкашивание газонов	3 раза в сезон		
	прочистка ливневой канализации	По мере необходжимости		
	Покраска малых форм	ежегодно во 2 квартале		
	Завоз песка	1 раз в сезон		
	В зимний период:			
	уборка свежевыпавшего снега	1 раз в сутки		
	посыпка территории противогололедным материалом	По мере необходимости		
	подметание территории в дни без снегопада	по мере необходимости		
	очистка придомовой территории от снега трактором	По мере необходимости		

8	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**		86 400,00	1,59
	Организация мест накопления и вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно		
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости		
	Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости		
9	**Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме**		27 096,00	0,50
	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:		**810 748,00**	**14,96**

Генеральный диретор ООО "Партнер" М.В. Богданова

Председатель правления ЖСК №8 Гришукова Н.Г.