

Собственники помещений многоквартирного дома, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Техсервис» (ООО «Техсервис»), именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице директора Селезнева Андрея Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Исполнителем за плату работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению общедолевого имущества собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Томская область, г. Северск, ул. Горького, дом 28.

2. Общие положения

2.1. Основные положения.

2.1.1. Настоящий договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ и иными положениями законодательства РФ, регулирующего жилищные правоотношения.

2.1.4. Содержание, текущий ремонт и управление общедолевого имущества собственников многоквартирного дома включает в себя:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования Заказчиками общедолевого имущества собственников многоквартирного дома;
- надлежащее содержание общедолевого имущества Заказчиков в многоквартирном доме;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг заказчикам.

2.2. Состав общедолевого имущества многоквартирного дома, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору. Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая хранится у Исполнителя.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, порядок изменения перечня.

2.3.1. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества Заказчика в многоквартирном доме в соответствии с приложением №3 к настоящему договору.

2.3.2. Изменения в указанные перечни услуг, работ вносятся путем заключения сторонами дополнительных соглашений. Исполнитель в исключительных, не терпящих отлагательства случаях, с целью поддержания общего имущества в надлежащем состоянии, имеет право перераспределить средства Заказчика на обеспечение необходимых безопасных условий проживания собственников в доме.

2.4. Организация предоставления коммунальных услуг.

2.4.1. Организация предоставления коммунальных услуг Заказчику включает в себя содержание общего имущества собственников в технически исправном состоянии в соответствии с перечнем Приложения № 1 и организацию подачи коммунальных ресурсов по внутренним инженерным сетям дома, принадлежащим Заказчику, в соответствии с действующими жилищным и гражданским законодательством.

2.4.2. Организация предоставления коммунальных услуг, перечень и качество коммунальных услуг требуемого качества определены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354 и в рамках действующего законодательства (перечень коммунальных услуг см. Приложение № 3).

2.5. При осуществлении задач для достижения цели настоящего договора, свершения других юридически значимых действий, направленных на управление многоквартирным домом, Заказчик в лице Собственников общего имущества многоквартирного дома наделяет Исполнителя правом представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контролирующих, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора. Заказчик в лице собственников предоставляют Исполнителю право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями, арендаторами) в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

При этом Исполнитель действует от имени Заказчика (собственников), за счёт и в интересах собственников без доверенности, в соответствии с действующим законодательством.

2.6. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ и услуг, не установленных настоящим Договором управления, в том числе связанных: с внедрением энергосберегающих технологий, с ликвидацией последствий аварий, с улучшением качества проживания, с необходимостью проведения

капитального ремонта, в иных случаях Исполнитель выносит на рассмотрение общего собрания собственников свои предложения.

Собственники с учетом предложений Исполнителя на общем собрании утверждают необходимый объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ, условия и порядок финансирования работ, в том числе и посредством получения банковского кредита, сроки внесения Собственниками целевого платежа. Размер платежа для каждого Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата производится Собственником согласно решению общего собрания собственников на основании счёта (квитанции), выставленного Исполнителем, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, общий размер платежа для собственников помещений, сроки внесения платежей. Обязанность по оплате расходов на проведение дополнительных работ и услуг, распространяется на всех Собственников помещений в этом доме.

2.7. Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на содержание общего имущества (СОИ)).

В случае превышения фактического потребления коммунальной услуги, предоставленной на содержание общего имущества, над объёмом, рассчитанным исходя из нормативов/средней величины потребления коммунальной услуги разница оплачивается всеми собственниками помещений пропорционально размеру общей площади занимаемого помещения.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг.

3.1.2. Принимать меры по проведению технической инвентаризации и паспортизации многоквартирного жилого дома в соответствии с установленной нормативными актами периодичностью.

3.1.3. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии:

- с перечнем услуг и обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №2);

В случае оказания коммунальных услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества, Исполнитель обязан произвести перерасчет собственникам начислений платы за жилищно-коммунальные услуги с учетом выявленных отклонений от параметров качества и периода времени такого отклонения (за исключением нормативных сроков таких отклонений).

3.1.4. При предоставлении жилищных услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- регулярно, не менее двух раз в год, производить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе проводить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать планы работ, учитывать при их корректировке требования и предложения Заказчика;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств ресурсоснабжающими организациями, оказывающими коммунальные услуги, организациями, выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также заявки Собственников на выполнение ремонтных работ общего имущества в многоквартирном доме;

- при выполнении работ обеспечивать сохранность общего имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.1.5. Принимать документы на регистрацию граждан по месту жительства Собственников, выдавать им необходимые справки, характеристики, осуществлять взаимодействие с паспортно-визовой службой.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.7. Вести лицевой счет Собственников. Своевременно, не позднее 1 числа каждого месяца, предъявлять им к оплате Единый платежный документ (ЕПД) /счет по жилищно-коммунальным услугам через почтовый ящик.

3.1.8. Своевременно информировать Собственников через «Объявления» в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения многоквартирного дома.

3.1.10. Представлять Собственникам годовой отчет по затратам на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Отчет представляется письменно путем размещения на информационных досках в каждом подъезде на первом этаже и в помещении Исполнителя.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Предлагать собственникам помещений ежегодно, проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по утверждению Перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий год, условий их оказания и выполнения, а также размеру их финансирования.

3.2.2. Производить выбор исполнителей (подрядчиков, в том числе специализированных организаций) для оказания услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключать с ними договоры, либо оказывать услуги и выполнять работы самостоятельно.

3.2.3. Требовать внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за оказанные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней). Управляющая компания имеет право на обращение в суд о взыскании задолженности за содержание и ремонт общего имущества, а также за коммунальные услуги, в случае невнесения Собственником платы, равной оплате за два и более месяца.

3.2.4. Передавать права по расчету платежей за предоставление коммунальных ресурсов в помещение собственника, предъявлению к оплате счетов-квитанций, приему средств по оплате оказанных коммунальных услуг, по принятию мер по взысканию задолженности за оказанные коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям на основании заключенных договоров (соглашений) в соответствии с действующим законодательством РФ.

Через специализированную организацию, либо самостоятельно организовать:

- ведение лицевых счетов собственников помещений, нанимателей и арендаторов ;

- подготовку документов для ведение регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания.

Подписанием настоящего договора собственники помещений дают согласие на передачу их персональных данных управляющей компанией для дальнейшей обработки в специализированную организацию - МП ЕРКЦ (Закон № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных»).

3.2.5. Осуществлять ограничение или приостанавливать предоставление коммунальных услуг в соответствии и в случаях, предусмотренных «Правилами предоставления» и Законодательством РФ.

Выполнение работ по введению ограничения предоставления и приостановлению предоставления коммунальных услуг, а также выполнение работ по возобновлению предоставления коммунальных услуг для собственников помещений в МКД, имеющих задолженность, производится за дополнительную плату.

3.2.6. Требовать от Собственника, в заранее согласованное с ним время, допуска в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей компании или исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, для проведения осмотра санитарно-технического состояния внутриквартирного оборудования общего имущества дома и оказания консультационных услуг по содержанию находящегося в помещении Собственника общего имущества дома, выполнению необходимых видов ремонтных работ общего имущества собственников дома.

Для ликвидации аварий и предотвращения аварийных ситуаций, которые угрожают жизни и здоровью людей, порче имущества Собственника и имущества третьих лиц, Управляющая компания имеет право на допуск в помещение Собственника в любое время суток.

3.2.7. Требовать от Собственника полного возмещения убытков причиненных общему имуществу дома, управляющей компании, возникших по вине Собственника или законного пользователя его помещением в многоквартирном доме, в случае отказа им в допуске в принадлежащее Собственнику помещение представителей Управляющей компании и исполнителей работ, имеющих соответствующие полномочия, в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п. 3.2.6. настоящего Договора.

3.2.8. Подписывать акты о границе сетей и ответственности сторон за режим и качество подачи коммунальных ресурсов на границе этих сетей, а также акты эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей.

3.2.9. При обоснованном перерасходе (недорасходе) средств по статьям затрат по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производить перераспределение остатка средств между этими статьями с обязательным указанием этой информации в годовом отчете.

3.2.10. На основе принятых решений собственниками помещений о передаче в пользование общего имущества дома и при наличии эксплуатационной и технической возможности использования общего имущества дома, заключать договора с лицами, которым предоставлено в пользование общее имущество дома.

3.2.11. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения в помещении Собственников.

3.2.12.. Представлять интересы Заказчика (Собственников) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.3.Заказчик обязан:

3.3.1. Предоставлять возможность Исполнителю, своевременно или в аварийном порядке, обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое собственником помещение, имеющих соответствующие полномочия, должностных лиц Исполнителя.

3.3.2. Незамедлительно сообщать Исполнителю о неисправностях сетей, оборудования, снижение параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

- 3.3.3. Ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, производить оплату за потребленные услуги с учетом всех пользователей, по счет - квитанциям, предоставляемым Исполнителем,
- 3.3.4. Уведомлять Исполнителя в 7- дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, возникновении или прекращении права на льготы, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в поднаём.
- 3.3.5. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах горячей и холодной воды, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.
- 3.3.6. Соблюдать противопожарные требования, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, эвакуационные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в собственном помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Соблюдать требования пожарной безопасности в собственных помещениях. Обеспечить исправность датчиков пожарной сигнализации в собственном помещении (на личном имуществе), предусмотренных проектным решением.
- 3.3.7. Соблюдать санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только через мусоропровод, специализированный автотранспорт или контейнеры, установленные специализированной организацией, для перевозки мусора, соблюдать правила проживания в многоквартирном доме.
- 3.3.8. Перед началом работ по переустройству и переоборудованию жилого или нежилого помещения своевременно (за трое суток) уведомлять Исполнителя о сроках производства работ, предъявлять по акту качество выполненных работ и соответствие их проекту, в том числе скрытые работы, представителям Исполнителя. При замене окон, дверей и проведении других работ соблюдать единый облик фасада дома, обеспечивая качество наружной отделки и сливов. Не допускается замена отопительных приборов и изменение их площади нагрева относительно проектных данных без соответствующих разрешающих документов, согласованных с Исполнителем.
- 3.3.9 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;
- 3.3.10. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, а также настоящим договором.
- 3.3.11 При досрочном расторжении либо при окончании срока действия данного договора собственники обязаны выплатить стоимость фактически произведенных ремонтных работ.

3.4. Заказчики имеют право:

- 3.4.1. На своевременное и качественное предоставление коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедолевого имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными договорами.
- 3.4.2. Поручать Исполнителю подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных сетей и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом коммунальных предприятий.
- 3.4.3. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общедолевого имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.
- 3.4.4. На снижение платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления.
- 3.4.5. На возмещение убытков, понесенных по вине Исполнителя или подрядчиков, работающих по договору с Исполнителем.
- 3.4.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов Исполнителя проверять его текущую деятельность по выполнению настоящего Договора.
- 3.4.7. Осуществлять контроль качества услуг (работ), оказываемых Исполнителем, в том числе с привлечением соответствующих специалистов и сторонних организаций.

4. Порядок расчетов по договору

- 4.1. Цена договора управления определяется на общем собрании Собственников помещений, устанавливается, исходя из перечня услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2).
- 4.2. Плата за содержание общего имущества и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится на основании единого платежного документа (счета для нежилых помещений), представленного не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
- 4.3. Исполнитель обязан информировать Заказчика в письменной форме в виде объявлений об изменении размера платы на основании которых будет вноситься плата в ином размере.
- 4.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ Исполнителем, производится перерасчет платы за содержание и ремонт помещений, в порядке и в соответствии с нормами, установленными Правительством РФ. В случае некачественного выполнения работ Заказчика вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора и соответственно пересчета размеров платы. Либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
- 4.5. Ответственность за неоплату или несвоевременную оплату услуг пользователями помещений возлагается на собственника помещений, нанимателей и арендаторов.
- 4.6. При изменении количества проживающих в муниципальных квартирах Исполнитель ежемесячно уведомляет об этом орган местного самоуправления, с целью изменения оплаты за предоставленные коммунальные услуги. Оплаты

за коммунальные услуги и содержание общего имущества не заселенных нанимателями квартир производится в соответствии с п.3. и п. 11 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

4.7. Затраты, связанные с выполнением Исполнителем работ и услуг, не урегулированных Договором, в том числе возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, произошедшими не по вине Исполнителя, оплачиваются Собственниками дополнительно на основании акта через единый платежный документ (счет-квитанции).

4.8. В случае, если инициированное в соответствии с п. 3.2.1. договора управляющей организацией общее собрание собственников помещений МКД об утверждении нового размера платы за содержание и управление МКД не состоялось по причине отсутствия кворума, установленного в п. 1 ст. 46 ЖК РФ, либо на данном собрании не принято решение об утверждении нового размера платы за содержание и управление МКД, управляющая организация вправе без согласования с собственниками помещений к ранее установленной в Перечне на предыдущий год стоимости работ (услуг) применить индексацию с учётом величины индекса роста потребительских цен на жилищно-коммунальные услуги, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год и опубликованный в общем доступе на официальном сайте Росстата.

Новый размер платы за содержание и управление многоквартирным домом должен быть рассчитан на основании изменения ценообразующих факторов.

5. Контроль за выполнением обязательств по настоящему Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

5.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с даты обращения 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);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 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 пп. 5.2-5.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Исполнителя на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) исполнителю;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий Договора;
- неправомерные действия Собственника. Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.3. Акт о нарушении составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, из числа представителя Исполнителя (обязательно), Собственника, члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении, представитель Исполнителя не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт о нарушении должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя)); описание (при наличии возможности — фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.5. Акт о нарушении составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

5.6. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Исполнителя обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Заказчик и Исполнитель несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ущерб, причиненный в результате:
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств по Договору;
- допущенных и не устраненных застройщиком дефектов в конструктивных элементах, инженерном оборудовании многоквартирного дома, дефектов общего имущества, возникших в результате естественного износа;
- в результате непреодолимой силы и других обстоятельств, в которых не доказана вина Исполнителя.

6.3. Заказчик, виновный в порче общего имущества или имущества других собственников дома, несет ответственность за причинение вреда в порядке, установленном законодательством РФ.

6.4. Убытки, причиненные третьему лицу в результате оказания услуг (работ), возмещаются в порядке, установленном законодательством РФ.

6.5. В случае создавшейся аварийной ситуации (отключение подачи воды, электроэнергии и т.д. более 12 часов, подачи тепла в зимнее время свыше 2 часов) для жильцов дома, при длительном отсутствии собственников и пользователей помещений, работники аварийно-диспетчерской службы на основании п. 3 ст. 3 Жилищного кодекса РФ имеют право проникнуть в помещение с целью ликвидации аварийной ситуации, при этом ответственность за причиненный ущерб по ст. 1067 Гражданского кодекса РФ не несут.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров.

7.2. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации после соблюдения претензионного порядка урегулирования разногласий.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» апреля 2020г. и действует по «31» марта 2021г. Цена договора устанавливается и действует в течение действия настоящего договора.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанными Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3. По окончании срока действия Договора оказания услуг по содержанию, текущему ремонту и управления общедолевого имущества собственников многоквартирного дома, и при отсутствии заявления от одной из сторон о прекращении действия Договора, такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

8.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиками.

8.5. Расторжение Договора не является для Заказчика основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение №2 – Перечень работ по содержанию и ремонту общедолевого имущества собственников многоквартирного дома.

Приложение №3 – Смета расходов по содержанию, ремонту и управлению общедолевым имуществом собственников многоквартирного дома

9. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель: ООО «Техсервис»

Юридический (фактический) адрес: 636000, Томская область, г. Северск, ул. Калинина, 15а

ОГРН 1117024000400; ИНН 7024034481; КПП 702401001; ОКПО 90297890

ОКАТО 69541000000 ОКВЭД 70.32.2 Расчетный счет 40702810810000001150

Кор/счет 30101810800000000758 Банк: Ф-л ГПБ (ОАО) в г. Томске БИК 046902758

Директор ООО «Техсервис»



А.П. Селезнев

Заказчик: Собственники помещений многоквартирного дома
по адресу: 636000, Томская область, г. Северск, ул. Горького, д.28.

Председатель Совета дома

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to S.A. Pavlov.

С. А. Павлов

Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества и обязан бережно относиться к нему, периодически производить ремонт и замену устаревшего санитарно-технического и электротехнического оборудования, выполнять санитарно-гигиенические, противопожарные и эксплуатационные требования, не допускать причинения ущерба другим собственникам. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, а также инженерные коммуникации и земельный участок с элементами благоустройства и озеленения в границах, установленных органами местного самоуправления, в том числе:

Конструктивные элементы здания:	
1. Фундамент, подвал:	кладка фундамента, вентиляционные продухи, приямки, отмостка, цоколь, подвальное помещение, система отвода вод.
2. Стены, перегородки:	фасад (штукатурный и окрасочный слой), кладка (кирпичная и шлакоблочная), стены (деревянные, шитовые), перегородки в местах общего пользования (далее МОП)
3. Перекрытия:	перекрытия чердачные, перекрытия над подвалами, перекрытия в санузлах МОП, примыкания к наружным стенам.
4. Крыша:	кровля, основание под кровлю, парапеты, парапетные решетки, чердак (стропильная система, теплоизоляция чердачного перекрытия, чердачные люки, слуховые окна), элементы грозозащиты
5. Водосточные трубы:	система внутреннего водостока, приемные воронки, водоотводящие устройства, система внешнего водостока (водоотводящие элементы крыши, водосточные трубы).
6. Двери в МОП:	входные подъездные двери, тамбурные двери, двери МОП, (металлические, деревянные, включая дверные полотна, коробки, обвязки, фурнитуру)
7. Окна в МОП:	оконные заполнения(переплеты, крепления, рамы, скобяные отвесы и навесы), подоконные доски, оконные коробки, оконные отливы.
8. Полы:	полы в МОП, облицовка полов
9. Вентиляция:	вентиляционные каналы, вытяжки, короба, колпаки.
10. Лестницы, балконы:	лестничные марши, лестничные и межэтажные площадки, перила и поручни, крыльцо, балконы МОП (при их наличии).
11. Места общего пользования (МОП):	подъезды, общие коридоры, лифты, лифтовые и иные шахты, машинные отделения (при их наличии)
По внутридомовому инженерному оборудованию:	
12. Система центрального отопления:	- <i>тепловые пункты (узлы управления):</i> элеваторы, задвижки (затворы дисковые поворотные, краны шаровые Балломакс), грязевик (фильтры), краны 3-х ходовые, манометры, термометры, обратные клапаны, терморегуляторы, вентили, краны шаровые, трубопроводы, сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, сборки в комплекте. - <i>разводящие трубопроводы (нижней и верхней разводки):</i> трубопроводы, задвижки, вентили,(краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, расширительные баки, сборки в комплекте. - <i>стояки:</i> трубопроводы, задвижки, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, краны Маевского. - <i>система отопления в МОП:</i> в подъездах, общих коридорах.
13. Система горячего водоснабжения:	трубопроводы, автоматические регуляторы температуры, задвижки, вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также – смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.
14. Система холодного водоснабжения:	краны 3-х ходовые. вентили, (краны шаровые), сгоны, муфты, контргайки, резьбы, спускники, манометры, термометры, а также – смесители, краны водоразборные, гибкие присоединения, установленные в МОП.
15. Система канализации:	канализационные стояки, вытяжные трубы, фановая разводка, разводящие канализационные трубопроводы, фасонные части, ревизии, а также мойки, раковины, унитазы, ванны, душевые, установленные в МОП (при их наличии).
16. Электрооборудование:	вводные распределительные устройства (ВРУ), в составе шкафов, щитов, рубильников, силовых групп, автоматов, пакетных выключателей с элементами учета электроэнергии, этажные щиты в составе вводных автоматических и пакетных выключателей, сварочного поста, колодок нулевых и заземления, проводников,

	электроустановочные изделия МОП, в составе патронов для ламп накаливания, выключателей, штепсельных розеток, заземления. и другое оборудование (пускатели магнитные, разъемы штепсельные, блоки кнопок управления, реле времени, реле тепловое, и реле тока).
17. Электропроводка:	стояковые силовые провода, стояковые провода МОП, сеть внешнего освещения, сеть радиовещания.
Придомовая территории в пределах плана земельного участка:	
18. Убираемая территория	двор, тротуар и проезд, покрытые асфальтом, гравием или грунтом, газон, зеленые насаждения, приямки и отмостка.
19. Строения и малые архитектурные формы:	вывески наименования улиц, номеров домов, подъездов, урны

ГРАНИЦА между индивидуальным и общим имуществом устанавливается:

- по конструктивным элементам: по экспликациям тех/паспорта индивидуального помещения;
- по системам отопления, горячего и холодного водоснабжения: по первым запорным вентилям от стояковых трубопроводов, расположенных в индивидуальных помещениях, включая сами вентиля. При отсутствии вентиля – по сварным соединениям на стояках;
- по системе канализации: по первым соединениям полуотводов канализационных стояков;
- по системе электроснабжения: по выходным соединительным клеммам автоматических выключателей. Квартирный э/счетчик не является общим имуществом.

Примечание. Общее имущество жилого дома, обслуживание которого осуществляется специализированными предприятиями по договору: коллективные телевизионные антенны, сеть радиовещания, домофоны, кодовые замки, и др. Средства на содержание и текущий ремонт перечисленных объектов не входят в тариф по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений.

Исполнитель: ООО «Техсервис»

Директор ООО «Техсервис»



А.П. Селезнев

Заказчик: Собственники помещений многоквартирного дома
по адресу: 636000, Томская область, г. Северск, ул. Горького, д.28.

Председатель Совета дома

С. А. Павлов

**Перечень услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.
- 1.6. Проверка и ремонт повреждённых участков кровли.
- 1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- 2.1. Консервация системы центрального отопления.
- 2.2. Ремонт просевших отмосток.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
 - 3.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.6. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
 - 4.2. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.3. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
 - 4.4. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
 - 4.5. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.6. Мелкий ремонт изоляции.
 - 4.7. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Очистка кровли от мусора, грязи.
 - 5.5. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
5. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
6. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
7. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

11. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
12. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
13. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до первого отсечного вентиля или сварочного шва внутри квартиры (нежилого помещения собственника);
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Исполнитель: ООО «Техсервис»

Директор ООО «Техсервис»



А.П. Селезнев

Заказчик: Собственники помещений многоквартирного дома
по адресу: 636000, Томская область, г. Северск, ул. Горького, д.28.

Председатель Совета дома

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'С. А. Павлов'.

С. А. Павлов

**Расчет размера оплаты
по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома
по адресу : ул. Горького, 28**

Строительная серия	1-188-5	Жилая площадь дома, м ²	4580,7
Год постройки	1985	Общая площадь дома, м ²	
Количество квартир, шт	144	Площадь земельного участка (убираемая)	926,00
Убираемая площадь лест. клеток, м ²	1006,5	Количество лифтов	1
Площадь подвалов, м ²	663	Количество мусоропроводов	1
Площадь чердака, м ²	892		
Площадь кровли, м ²	892	Количество подъездов	1
Количество зарегистрированных, чел.	360	Количество этажей	9

№ п/п	Показатели		Сумма в год, (руб.)	Тариф на 1м ² в месяц
1	Содержание		915 710,34	16,64
1.1	Содержание конструктивных элементов	Сезонные работы (подготовка общего имущества к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды)	29 352,47	0,53
1.2	Благоустройство	Благоустройство и санитарная уборка придомовых территорий	63 320,10	1,15
1.3.1	Содержание системы отопления, водоснабжения и водоотведения	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления. Проведение тех. осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, горячего водоснабжения. Осмотр системы центрального отопления. Регулировка и наладка систем центрального отопления. Работы по ремонту внутридомового инженерного оборудования и технических устройств.	348 573,95	6,34
1.3.2	Обслуживание ИТП	Охрана, индивидуального теплового узла, и обслуживание сигнализации.	14 400,00	0,26
1.4.	Содержание электросетей и электрооборудования	Обслуживание и ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования	67 877,30	1,23
1.5	Лифты	Система планово-предупредительных ремонтов и эксплуатация лифтов. Обязательные электрические измерения, подготовка к очередному	75 600,00	1,38
1.6	Мусоропроводы	Осмотры, устранение неисправностей. Освобождение стволов. Дезинсекция.	49 661,64	0,90
1.7	Оперативно-диспетчерское обслуживание	Выполнение аварийных работ.	30 232,62	0,55
1.8	Технический надзор	Технические осмотры, обследования, планирование, расчет стоимости и	13 783,60	0,25
1.9	Уборка мест общего пользования	Уборка площадок и маршей, мытье лестничных площадок и маршей с периодической смены воды в помещениях общего пользования.	206 706,67	3,76
1.10	Дератизация, дезинсекция	Дератизация (дезинсекция) чердаков, подвалов	4 036,87	0,07
1.11.	Снятие показаний индивидуальных элсчетчиков	Снятие показаний с индивидуальных приборов учета электроэнергии, проверка наличия и целостности пломб приборов, проверка работы счетного механизма прибора, выявление и устранение причин неисправности	12 165,12	0,22
2	Текущий ремонт		150 000,00	2,73
2.1	<i>Текущий ремонт конструктивных элементов</i>			
2.1.1.	Несущих конструкций	Непредвиденные работы		
2.1.2	Внутренняя отделка	Ремонт интерьера 1 подъезда		
2.1.3.	Тамбуры	Восстановление отделочного слоя, полов		
2.1.4.	Крыльца	Восстановление разрушенных ступенек, площадок		
2.1.5.	Кровли	Устройство теплоизоляции кровли		
2.1.6.	Плотничные работы	Восстановление остекления оконных рам подъездов		
2.2.	Системы отопления, водоснабжения	Установка насосов в узле управления		
2.3.	Сети эл. снаб. и эл. оборуд.	Ремонт сети электроснабжения и электрооборудования подвала		
2.4.	Сети эл. снаб. и эл. оборуд.	Установка фотореле управления уличным освещением		
3.	Управление домом		139 941,93	2,55
3.1	Управление домом	Работа с подрядными организациями, поставщиками коммун. услуг.	82 413,93	1,50
3.2.	Услуги ЕРКЦ	Начисление платежей	45 000,00	0,82
3.3.	Услуги паспортистов	Оформление документов паспортного стола. Выдача справок.	12 528,00	0,23
Всего стоимость работ и услуг по содержанию и управлению многоквартирным домом			1 205 652,27	21,92

СОИ на горячее водоснабжение	Размер оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества определять исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, согласно показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органом государственной власти субъектов Российской Федерации
СОИ на холодное водоснабжение	
СОИ на электричество	

Директор ООО "Техсервис"

А.П. Селезнев

Председатель совета дома

С.А. Павлов

