

ДОГОВОР № 1
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО АДРЕСУ: Г. САЛЬСК УЛ. ЭНГЕЛЬСА 18

г. Сальск

"30" ИЮНЯ 20 15 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «СВК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Лымарева Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Товарищество собственников жилья «Энгельса 18», в лице председателя Правления Чернушенко Елена Михайловна, действующего на основании Протокола №1 общего собрания многоквартирного дома по адресу: г. Сальск, ул. Энгельса д.18, от 23 июля 2014г., именуемое в дальнейшем «Товарищество», а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, далее «собственников» (протокол № 9 от « 18 » июня 2015 г., хранящийся у председателя в кв. № 68).

1.2. Деятельность Управляющей организации осуществляется на основании лицензии Государственной жилищной инспекции Ростовской области №322 от 11.06.2015г

1.3. Товарищество в лице председателя правления является Стороной договора от лица всех собственников многоквартирного дома.

1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания.

1.5. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

1.6. В договоре применяются следующие термины и понятия:

1.6.1. **Наниматели** – лица, пользующиеся помещениями по договору социального найма;

1.6.2. **Арендаторы**- лица, пользующиеся помещениями по договору аренды (безвозмездного пользования);

1.6.3. **Должники** – лица, пользующиеся помещениями многоквартирного дома и являющиеся стороной «Заказчик», несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за работы и услуги по настоящему договору;

1.6.4. **Общее собрание собственников** - общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое в порядке установленном ЖК РФ;

1.6.5. **Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме** – работы по систематическому и своевременному предохранению, частей общего имущества в многоквартирном доме от преждевременного износа путем проведения профилактических мероприятий и устранению мелких повреждений и неисправностей;

1.6.6. **Содержание общего имущества в многоквартирном доме** – комплекс работ по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям многоквартирного дома и техническому надзору за его состоянием;

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

1.6.8. **Собственник помещения в многоквартирном доме** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением, в соответствии с его назначением и пределами его использования;

1.6.9. **Управление многоквартирным домом** – деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.6.10 **Плата за содержание и ремонт жилого помещения**- расходы, вносимые собственником (нанимателем) жилого помещения (помещения) за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные соразмерно общей площади жилого помещения(помещения), принадлежащего собственнику(занимаемому нанимателем).



2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию Товарищества в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять управление многоквартирным домом, далее «МКД», обеспечивая при этом благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.2 Управляющая организация по заданию Товарищества в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору.

2.3. Управляющая организация, действуя от своего имени и за счет Товарищества, обязуется предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в МКД и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Порядок оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту предусматривается в отдельном договоре между Товариществом и Управляющей организацией.

2.5. Состав и техническое состояние общего имущества МКД, которым осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями Договора, в интересах Товарищества, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правительством РФ

3.1.3. Устранять все выявленные недостатки в случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством.

3.1.4. Принимать плату за предоставление услуг и выполнение работ, указанных в п.п. 2.1, 2.2 от собственников помещений, а так же в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателей жилых помещений государственного (муниципального) фонда.

3.1.5. При необходимости осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу предоставления гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников либо иных лиц, являющихся пользователями помещений в МКД, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.7. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственников знакомить их с содержанием указанных документов, изготавливать недостающую или утраченную техническую документацию за счет средств Товарищества по согласованию с ним, если без указанной технической документации невозможно либо затруднительно управление МКД.

3.1.8. Вести лицевые счета каждого плательщика и дома в целом, на которых учитывать и отражать в полном объеме движения денежных средств.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. При обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – принимать меры незамедлительно.

3.1.10. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерыва в предоставлении коммунальных услуг в течение суток с момента обнаружения факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества путем размещения соответствующей информации на

информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.11. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.12. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Товарищества на их устранение.

3.1.13. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры ресурсоснабжения, действуя по поручению Товарищества от своего имени и за его счет, или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в МКД по подаче коммунального ресурса.

3.1.14. Информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в МКД об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.15. Осуществлять доставку счетов-квитанций собственникам не менее чем за 10 (десять) дней до конечного срока платежей.

3.1.16. Обеспечить собственников информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД.

3.1.17. По требованию собственника и иных лиц, действующих по их поручению, выдавать в день обращения справки установленного образца из домовой книги, копию лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.19. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения собственника жилья согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.20. Предоставлять Товариществу отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании Товарищества. Письменный отчет составляется по форме согласно Приложению №3 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.21. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу МКД или помещению собственника жилья.

3.1.22. Представлять интересы собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях перед третьими лицами в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать разрешений на пользование общим имуществом МКД без соответствующих решений Товарищества. В случае принятия Товариществом соответствующего решения средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы, причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Товарищества, направляются на выполнение услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в решении Товарищества.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением дома документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. С участием представителей правления Товарищества составить акт технического состояния многоквартирного дома, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным домом.

При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования собственника/потребителя к внутридомовым инженерным системам, управляющая организация незамедлительно устраняет (демонтирует) такое несанкционированное подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для собственника/потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги. Доначисление размера платы в этом случае будет произведено, исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных, как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период, начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном представителем Управляющей организации с привлечением членов правления Товарищества, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

При обнаружении факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета, расположенного в жилом или нежилом помещении

собственника/потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация прекращает использование показаний такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу и производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном управляющей организацией до даты устранения такого вмешательства. Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление будет произведено начиная с даты проведения управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

3.1.26. Оказывать и производить дополнительные услуги и работы по заявке Товарищества на основании составленных смет на указанные работы и услуги с дальнейшим составлением актов выполненных работ по завершению указанных работ и услуг.

3.1.27. Осуществлять по заявлению собственников ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.28. В период сбора показаний приборов учета, а именно 23-25 числа расчетного месяца готовить и предоставлять в Товарищество акты выполненных работ по исполнению за прошедший период обязательств указанных в п.2.1, 2.2 настоящего договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных собственниками, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с собственников, имеющих задолженность по оплате услуг по Договору сумму долга, пени и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Готовить предложения к общему собранию Товарищества по установлению размера платы за жилое помещение на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг и сметы расходов к нему на предстоящий год. При изменении решением собрания размера платы направить в Товарищество дополнительное соглашение к настоящему Договору для подписания.

3.2.5. Предъявлять требования к собственникам по своевременному внесению платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам, в том числе путем начисления пени, введения ограничения на предоставление коммунальных ресурсов и услуг в соответствии с постановлением Правительства.

3.2.6. Требовать в судебном порядке полного возмещения причиненных убытков в результате неисполнения собственником обязательств по уплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

3.2.7. Приостанавливать подачу коммунальных ресурсов собственникам помещений дома в случаях отказа собственника допустить представителей Управляющей организации (в заранее согласованное время) для проведения осмотра текущего состояния инженерных коммуникаций в целях устранения аварийных ситуаций и обеспечения безопасности (в т.ч. противопожарной).

3.2.8. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по ведению лицевых счетов собственников, начислению, распечатке и доставке квитанций, учету, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям – платежным агентам.

3.2.10. Требовать предоплату за необходимые материалы и устанавливаемое оборудование при производстве дополнительных работ и услуг по заявке Товарищества.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания Товарищества.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать в орган управления Товарищества и (или) Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

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

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж

индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества собственников, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 .

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении собственником п.п. «а»-«ж» настоящего пункта собственник обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при неустраниии нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги возложена собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае необеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на собственника, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

3.3.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.8. Обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя индивидуальных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета. При этом предварительно информировать управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для его поверки и о дате установки прибора учета после его поверки для составления акта с последующим опломбированием индивидуального прибора учета за свой счет.

3.3.9. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества, а также за сохранность пломб на индивидуальных (квартирных) приборах учета в соответствии с п. 41 «Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

3.3.10. При убытии из квартиры на период более 24 часов (1 суток) в обязательном порядке отключать запорными устройствами (вентильми) все приборы потребления: газа, холодной и горячей воды, из розеток вынуть вилки всех неработающих электроприборов (телевизоров, компьютеров, слит систем и кондиционеров, стиральных машин и др.). Допускается оставлять включенными в электросеть системы охранной сигнализации и холодильники. В противных случаях Управляющая организация не несет ответственности перед собственником и третьими лицами за последствия возникших аварий в квартире в период отсутствия собственника, а также ликвидацию последствий аварий.

3.3.11. Осуществлять предварительную оплату Управляющей организации стоимости необходимых материалов и оборудования для производства дополнительных работ и услуг по заявке Товарищества в случае принятия Товариществом такого решения.

3.4. Собственники самостоятельно или в лице органа управления Товарищества имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по

настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему договору нанимателю (арендатору, пользователю) данного помещения в случае сдачи его внаем (в аренду, пользование).

3.4.6. Осуществлять рассмотрение и заключение договора на оказание услуг по сбору и вывозу ТБО с организацией, имеющей право на занятие таким видом деятельности.

3.5. **Председатель правления Товарищества обязан:**

- подписывать акты выполненных работ на произведенные Управляющей организацией работы и услуги в соответствии с п.2.1 настоящего договора при условии их надлежащего исполнения;
- подписывать акты выполненных работ на произведенные по заявке Товарищества Управляющей организацией дополнительные работы и услуги при условии их надлежащего исполнения.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок расчетов.

4.1. Цена Договора определяется:

- стоимостью услуг и работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества;
- стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- стоимостью дополнительных работ и услуг по заявке Товарищества.

4.2. Плата за жилое помещение вносится в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, которая определяется пропорционально общей площади принадлежащего Собственнику жилого помещения, согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с решением общего собрания Товарищества МКД (протокол №9 от " 18 " июня 2015 г.) на срок не менее чем один год в размере 15,61руб за один кв.м общей площади помещения.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги холодное водоснабжение, водоотведение; горячее водоснабжение; электроэнергия; вывоз твердых бытовых отходов рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

4.14. Плата за работы и услуги по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на расчетный счет Управляющей организации при наличии подписанного обеими Сторонами акта выполненных работ за расчетный период (Приложение №4).

4.15. Плата за дополнительные работы и услуги, произведенные Управляющей организацией по заявке ТСЖ осуществляется при наличии акта выполненных работ на указанные работы и услуги, при этом допускается предварительная оплата за необходимые материалы и устанавливаемое оборудование.

5. Ответственность сторон



5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в соответствии с действующим Законодательством, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4 Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5 Собственник несёт ответственность за самовольные перепланировку и переустройство, за подключение дополнительных электроприборов и/или угрожающих пожарной безопасности МКД, электрических сетей и оборудования (светильников, электросварочного оборудования и т.д.) к внутридомовым сетям без письменного согласования с Исполнителем.

5.6 Дееспособные члены семьи собственников, проживающие в принадлежащем ему жилом помещении, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования помещением.

5.7. В случае, если собственник своевременно не уведомил Исполнителя о смене собственника квартиры и не представил подтверждающие документы, обязательства по договору сохраняются за Собственником, с которым заключён договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.8. Исполнитель не оплачивает плату за негативное воздействие на окружающую среду, оказываемое размещением отходов от населения (п. 1 ст. 23 ФЗ «Об отходах производства и потребления».)

5.9. Все последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций произошедших по его вине собственник обязан ликвидировать за свой счет (без привлечения Управляющей организации, а при наличии согласия Управляющей организации - с ее помощью).

5.10 Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший не по её вине, а так же за невыполнение своих обязательств по договору в случаях аварий на коммунальных сетях за внешней стеной дома.

5.11. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и индивидуальным определяется в соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

5.11.1. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников помещений в доме является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения, входная дверь в квартиру, потолки и плит перекрытия с ребром жесткости;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Товариществом в лице органа его управления путем:

получения от Управляющей организации 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);

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;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

ознакомления с актом технического состояния Многоквартирного дома и перечнем имеющейся технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий собственника по

требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, органа управления Товарищества, собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации 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.

6.4. Акт 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 их фотографирование или видеосъемку) поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии представителя органа управления Товарищества, собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии собственника (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия. Акт проверки составляется комиссией не менее чем в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается собственнику (члену семьи собственника) под расписку, по одному экземпляру остается у представителей Управляющей организации и Товарищества.

6.6. Принятые решения общего собрания или управляющего органа Товарищества о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Товарищества в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием Товарищества решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого решения;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Товарищество должно быть предупреждено не позже, чем за месяц до расторжения настоящего договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- Товарищество на своём общем собрании приняло иные условия договора управления Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В случае аннулирования лицензии и прекращения её действия (ст.199 ЖК РФ);

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случая ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств собственников по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на один год и вступает в силу с «01» июля 2015 г.

8.2. Подписанием Договора Товарищество дает согласие на обработку персональных данных собственников в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение №1. Состав и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №2. Перечень работ и услуг по надлежащему содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

Приложение №3. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

Приложение №4. Акт выполненных работ по содержанию и управлению многоквартирным домам.

9. Реквизиты сторон

<p>Управляющая организация: ООО "СВК" 347630, Ростовская область, г. Сальск, ул. Фабричная, 8 «А» ИНН 6153034520 КПП 615301001 ОГРН 1146186000509 р/сч 40702810505200000153 в ОАО КБ «Центр инвест» г. Ростов-на-Дону к/сч 30101810100000000762 Бик 046015762</p> <p> Директор Е.А. Лымарев</p> <p>М.П.</p>	<p>Товарищество собственников жилья "Энгельса 18" 347630, Ростовская область, г. Сальск, ул. Энгельса, 18 ИНН 6153034569 КПП 615301001 ОГРН 1146186000553</p> <p> Председатель правления Товарищества Чернушенко Е.М. /</p> <p>М.П.</p>
--	---

**Описание состава и технического состояния общего имущества
многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	Ростовская обл. г.Сальск ул.Энгельса,18
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	
3.	Серия, тип постройки	Многоквартирный жилой дом
4.	Год постройки	1990г.
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	10%
6.	Степень фактического износа	10%
7.	Год последнего капитального ремонта	-
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	есть
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	70
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	1
15.	Строительный объем	15840,0куб. м.
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	4056,7кв. м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3814,60кв. м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	145,70кв. м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	241,80кв. м.
17.	Количество лестниц	6шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	515,80кв. м.
19.	Уборочная площадь общих коридоров	277,0кв. м.
20.	Уборочная площадь других помещений общего	0,0кв. м.

	пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	4937,0 кв.м.
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	61:57:0010832:235

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	Бетонные плиты	Мелкие трещины
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные в 2 кирпича, бетонные плиты	Трещины незначительные
3.	Перегородки	Бетонные, кирпичные	Мелкие трещины
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	железобетонные	Мелкие трещины
5.	Крыша	Совмещенная из рулонных материалов	хорошее
6.	Полы	Оцементированы	сколы
7.	Проемы окна двери (другое)	Двойные створные, простые	Стирание окраски
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Оштукатурено, побелено, окрашено расшивка швов	хорошее
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные - электроплиты - телефонные сети - телевидение - радиовещание	Да да да да нет	Хорошее - хорошее хорошее -

	-сигнализация - мусоропровод -лифт - вентиляция - домофон - светильники подъездные (30 шт.)	нет нет нет да да да	- - - хорошее хорошее удовлетворительное
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление - АГВ	Да да да да да да нет	Хорошее удовлетворительное удовлетворительное хорошее хорошее хорошее -
11.	Крыльца	-	
12.	- Счетчик холодной воды: - Счетчик электрической энергии Оборудование УУТЭ и Т: - вычислитель количества теплоты - преобразователь расхода электромагнитный (2 шт) - термопреобразователи	ВСХНД-50 № Меркурий 230 ART -03 №14124518 ВКТ-7 №193277 ПРЭМ-50 №513925;№513937 КТСП-Н №16229;	Хорошее хорошее хорошее хорошее хорошее

Приложение N 1
к договору управления МКД № 1 от «30» ИЮНЯ 2015г

	сопротивления (2шт) - счетчики горячей воды Подкачивающий насос	№16218 ВСТ-32 №13502951; №13501667 сборный	хорошее хорошее удовлетворительное
13.	Отмостка	асфальтобетон	хорошее

Директор ООО «СВК»



/Е.А.Льмарев/

Председатель ТСЖ «Энгельса 18»



/Е.М.Чернушенко/

Утверждено
Председатель ТСЖ «Энгельса 18»
Чернушенко Е.М.

«__» _____ г.

**Форма ежегодного отчета
Управляющей организации ООО «СВК» о выполнении Договора управления
многоквартирным домом**

за отчетный период с _____ г. по _____ г.

- Адрес многоквартирного дома : _____;
- год постройки : _____ г.;
- этажность: _____;
- количество квартир: _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования: _____ кв.м;
- общая площадь жилых помещений: _____ кв.м;
- общая площадь нежилых помещений: _____ кв.м;
- степень износа по данным государственного технического учета: _____ %
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома : _____ кв.м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций : _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления _____;

1. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Начислено (руб.)	Получено денежных средств, руб	Значение (руб.)
1	2	3	
Переходящие остатки денежных средств на начало периода	-	-	
- переплата потребителями	-	-	
- задолженность потребителей	-	-	
1. Работы и услуги по надлежащему содержанию и управлению			

многоквартирным домом			
В т. ч.			
1.1. Услуги расчетно-кассового центра			
1.2. Услуги по управлению			
1.2. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома и аварийное обслуживание			
1.3 Материалы			
1.4. Благоустройство территории мкд			
1.6. Уборка придомовой территории и мест общего пользования			
Итого			
Переходящие остатки денежных средств на конец периода			
- переплата потребителями	-	-	
- задолженность потребителей	-	-	

2. Коммунальные услуги

Коммунальные услуги:	Начислено, руб	Получено денежных средств, руб	Значение, руб
Переходящие остатки денежных средств на начало периода	-	-	
- переплата потребителями	-	-	
- задолженность потребителей	-	-	
2.1. Холодное водоснабжение			
2.2. Электроснабжение			
2.3. Горячее водоснабжение			
2.4. Отопление			
2.5. Водоотведение			
2.6. Газоснабжение			
Итого коммунальных услуг:			
Переходящие остатки денежных средств на конец периода	-	-	
- переплата потребителями	-	-	
- задолженность потребителей	-	-	

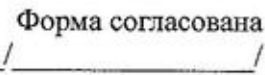
Директор УК «ООО СВЮ»

Форма согласована



Лымарев Е.А.



Форма согласована


А К Т №
выполненных работ, услуг по надлежащему содержанию, текущему ремонту и
управлению общим имуществом МКД по договору управления
от _____ 2015г № __

г. Сальск

" ____ " _____ 2015г.

Мы, нижеподписавшиеся, председатель ТСЖ «Энгельса 18» Чернушенко Елена Михайловна

и директор Управляющей организации ООО «СВК» Лымарев Евгений Александрович составили настоящий акт о том, что:

в соответствии с договором от _____ № __ Управляющей организацией выполнены за _____ месяц 2015 года услуги, работы по надлежащему содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом МКД.

Стоимость выполненных работ и оказанных услуг по договору за отчетный период с _____ по _____ составляет _____) рублей.

Председатель ТСЖ «Энгельса 18»

Представитель Управляющей
организации

_____/Чернушенко Е.М./
М.П.

_____/Лымарев Е.А./
М.П.



Чернушенко Е.М.



Лымарев Е.А.

Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся по адресу: Ростовская область, г.Сальск, ул.Энгельса,18

г.Сальск «23» Июль 2014г.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет 3439,5 кв.м. Присутствуют собственники помещений общей площадью 3439,5 кв.м., что составляет 94,3 % площади жилых и нежилых помещений многоквартирного дома. 1 голос=1 кв.м. Кворум имеется. Собрание правомочно.п,3 ст. 45 ЖК РФ Место собрания – территория двора. Собрание проводится по инициативе, который является собственником помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Энгельса,18

Повестка дня общего собрания:

- 1.Избрание председателя и секретаря собрания, уполномоченных на подписание протокола.
2. Выбор способа управления (создание ТСЖ).
3. Выбор членов правления и председателя правления.

1.Избрание председателя и секретаря общего собрания, уполномоченных на подписание протокола.

Слушали инициатора проведения общего собрания, который предложил избрать в качестве председателя и секретаря собрания, уполномоченных на подписание протокола: председатель собрания - Чернушкин Е.М. секретарь собрания - Лосев С.И.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За - 3439,5 кв.м. 100 % голосов от присутствующих.
Против - — кв.м. — % голосов
Воздержались - — кв.м. — % голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

2. Выбор способа управления (создание ТСЖ).

Слушали секретаря собрания о способах управления. Поступило предложение для голосования: создать товарищество собственников жилья (ТСЖ).

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За - 3439,5 кв.м. 100 % голосов от присутствующих.
Против - — кв.м. — % голосов
Воздержались - — кв.м. — % голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

3. Выбор членов правления и председателя правления.

Слушали инициатора проведения общего собрания, который предложил избрать в качестве членов правления Чернушкин Е.М.; Лосев С.И.; Сивинин В.А.; Ломтевский Т.В.; Ломтевский В.Т. В качестве председателя правления Чернушкин Е.М.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

За - 3439,5 кв.м. 100 % голосов от присутствующих.
Против - — кв.м. — % голосов
Воздержались - — кв.м. — % голосов

РЕШЕНИЕ ПРИНЯТО.

Председатель собрания Чернушкин Е.М.
Секретарь собрания Лосев С.И.

Общего собрания членов ТСЖ «Энгельса 18», находящегося по адресу:

Ростовская область, г. Сальск, ул. Энгельса, 18

г. Сальск

18.06.2015г.

Общая площадь жилых и нежилых помещений членов ТСЖ «Энгельса 18» составляет 3163,2 кв.м. Присутствуют собственники помещений общей площадью 2785,6 кв.м., что составляет 88,0 % площади жилых и нежилых помещений МКД. 1голос=1кв.м. Кворум имеется. Собрание правомочно п.3 ст.45 ЖК РФ. Место собрания-территория двора. Собрание проводится по инициативе членов правления ТСЖ «Энгельса 18».

Повестка дня:

1. Избрание председателя и секретаря собрания, уполномоченных на подписание протокола.
2. Выбор управляющей организации.
3. Рассмотрение и утверждение тарифа на управление, надлежащее содержание и текущий ремонт.
4. Рассмотрение и утверждение договора на управление, содержание и текущий ремонт с управляющей организацией.

1. Избрание председателя и секретаря общего собрания, уполномоченных на подписание протокола.

Слушали инициаторов проведения общего собрания, которые предложили избрать в качестве председателя собрания Чернушенко Е.М.а в качестве секретаря- Лысак С.И.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За 2785,6 кв.м 100 % голосов от присутствующих
 Против — кв.м — % голосов от присутствующих
 Воздержались — кв.м — % голосов от присутствующих

Решили: в качестве председателя собрания выбрать Чернушенко Е.М., в качестве секретаря — Лысак С.И.

2. Выбор управляющей организации.

Члены правления ТСЖ предложили выбрать управляющую организацию, для ведения всей хозяйственной деятельности ТСЖ. Чернушенко Е.М. предложила рассмотреть кандидатуру ООО «СВК».

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За 2785,6 кв.м 100 % голосов от присутствующих
 Против — кв.м — % голосов от присутствующих
 Воздержались — кв.м — % голосов от присутствующих

Решили: в качестве управляющей организации избрать ООО «СВК»

3. Рассмотрение и утверждение тарифа на управление, содержание и текущий ремонт.

Представитель ООО «СВК» предложили и обосновал тариф на управление, техническое обслуживание, текущий ремонт и содержание общего имущества МКД. Из калькуляции тарифа по просьбе собственников, были исключены позиции по уборке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; работы по промывке и опрессовке системы ЦО, работы по дезинфекции, дезинсекции и дератизации. В результате пришли к цене 15,61 руб/кв.м

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За 2785,6 кв.м 100 % голосов от присутствующих
 Против — кв.м — % голосов от присутствующих
 Воздержались — кв.м — % голосов от присутствующих

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО УЛ. ЭНГЕЛЬСА,18
на период 01.07.2015г. По 01.07.2016г.**

№ п/п	Перечень работ	Сроки и периодичность выполнения
1	2	3
	Обслуживаемая площадь (кв.м.)	3814,6
<u>Перечень работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г.)</u>		
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.1	<p>Работы, выполняемые в отношении фундаментов:</p> <p>проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;</p> <p>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; <p>-проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.</p>	2 раза в год
1.2	<p>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:</p> <p>проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;</p> <p>проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них.</p>	2 раза в год
1.3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:</p> <p>выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</p> <p>выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ за счёт собственника.</p>	2 раза в год
1.4	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий:</p> <p>выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p>	2 раза в год




1	2	3
1.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш:</p> <p>проверка кровли на отсутствие протечек;</p> <p>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;</p> <p>выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок водостока;</p> <p>проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке (тех.этаже);</p> <p>проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов. При выявлении нарушений, приводящих к протечкам- незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p>	4 раза в год
1.6	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. Разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p>	2 раза в год
1.7	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках — разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p> <p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенками, перекрытиями, отопительными приборами, дверными коробками, в местах установки и прохождения различных трубопроводов</p>	2 раза в год
1.8	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки</p> <p>проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев- устранение выявленных нарушений. При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p>	2 раза в год
1.9	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений:</p> <p>проверка 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. При выявлении нарушений в отопительный период- незамедлительный ремонт. При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p>	2 раза в год, по заявкам

1	2	3
2	2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
2.1	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:</p> <p>проведение технических осмотров системы вентиляции</p> <p>устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p>	по мере необходимости
2.2	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек:</p> <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах;</p> <p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ водоподкачках;</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений- разработка плана восстановительных работ и определение порядка их выполнения.</p> <p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов</p>	по мере необходимости
2.3	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), водоотведение:</p> <p>контроль состояния, проверка исправности, работоспособности, регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p> <p>устранение незначительных неисправностей в системах холодного водоснабжения (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов);</p> <p>устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения (уплотнение сгонов, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, устранение мелких протечек (установка хомутов), временная заделка свищей и трещин трубопроводов);</p> <p>восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.</p> <p>контроль состояния, проверка исправности, работоспособности, техническое обслуживание, регулировка повысительных насосов холодной воды</p> <p>Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p> <p>Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам
	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения:</p> <p>контроль состояния, проверка исправности, работоспособности, регулировка насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);</p>	




1	2	3
2.4	<p>устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, регулировка и смазка запорной и регулирующей арматуры, восстановление имеющейся теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (установке хомутов, уплотнение сопряжений), разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ревизия, регулировка и мелкий ремонт кранов сброса воздуха в квартирах (набивка сальников, смена прокладок, заделка свищей и трещин трубопроводов).</p> <p>удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, регулировка систем отопления;</p> <p>проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)</p> <p>Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</p>	<p>в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам</p> <p>1 раз в год (в стоимость тарифа не включено, работы оплачиваются единовременно из резервного фонда МКД)</p>
2.5	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и теле- коммуникационного оборудования</p> <p>проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</p> <p>техническое обслуживание силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт выключателей в местах общего пользования, мелкий ремонт электропроводки, восстановление подачи электроэнергии в места общего пользования, в том числе для целей освещения)</p> <p>Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки</p>	<p>в ходе осмотров, по мере необходимости, по заявкам</p> <p>ежегодно</p>
3	<p>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме</p>	
3.1	<p>Работы по содержанию помещений:</p> <p>сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей;</p> <p>влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>мытьё окон;</p>	<p>не требуется (протокол №9 от 18.06.15г)</p>
	<p>Дератизация и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>	<p>1 раз в год (в стоимость тарифа не включено, работы оплачиваются единовременно из резервного фонда МКД)</p>
	<p>Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):</p> <p>в холодный период года:</p> <p>очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;</p>	

1	2	3
3.2	<p>сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;</p> <p>очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</p> <p>очистка придомовой территории от наледи и льда;</p> <p>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</p> <p>посыпание тротуаров пескопастой в период гололеда.</p> <p>в теплый период года</p> <p>подметание и уборка придомовой территории</p> <p>окраска лавочек, урн (при их наличии)</p> <p>уборка и выкашивание газонов;</p>	по графику, согласованному с уполномоченным представителем дома
3.3	<p>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</p> <p>организация мест накопления бытовых отходов</p> <p>незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров на 1 подъезд</p>	договор на вывоз ТБО заключен напрямую между ТСЖ и ИП Солопов А.В.
3.4	<p>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности (осмотры и обеспечение работоспособности состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты)</p>	в соответствии с пожарной декларацией
3.5	<p>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах, выполнения заявок населения</p> <p>круглосуточное обеспечение возможности прекращения подачи ресурса (воды, электроэнергии и т.п.) в случае возникновения аварийной ситуации (порыв, протечка, залитие, замыкание проводки и т.п.).</p> <p>круглосуточное обеспечение возможности подачи ресурса после аварийного отключения и устранения причины порыва, протечки, залития, замыкания и т. п.</p>	постоянно, по заявкам
<u>Перечень услуг по управлению многоквартирным домом (в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013г.</u>		
1	<p>Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их актуализация.</p>	постоянно, по заявкам
2	<p>Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.</p>	постоянно, по заявкам
3	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора. 	постоянно, по заявкам

1	2	3
4	<p>Организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членом товарищества (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членом товарищества или кооператива о проведении собрания; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членом товарищества или кооператива с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; - документальное оформление решений, принятых собранием; - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членом товарищества решений, принятых на собрании. 	постоянно, по заявкам
5	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</p> <p>выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;</p> <p>заключение договоров энергоснабжения (поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации); заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p>	постоянно, по заявкам
6	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	постоянно, по заявкам
7	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление управляющей организацией, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации; 	ежемесячно
	ИТОГО ПО УПРАВЛЕНИЮ И НАДЛЕЖАЩЕМУ СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД (руб/кв.м)	15,61

Директор ООО «СВК»

Е.А. Лымарев

Председатель ТОЖ «Энгельса 18»

Е.М. Чернушенко