

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МЕЖДУ ТСЖ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ

с. Екатеринославка

« 09 » июля 2018 г.

Товарищество собственников жилья «Восточное», в лице Председателя правления **Карбун Андрея Владимировича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ТСЖ» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно коммунальный сервис» (ООО «Жилкомсервис»)** в лице генерального директора **Пфунт Андрея Анатольевича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в Договоре

ТСЖ - некоммерческая организация, добровольное объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (помещениями), находящимся в многоквартирном доме.

Пользователь - юридическое или физическое лицо, занимающее на законном основании помещение, использующее это помещение и иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а так же потребляющее коммунальные услуги.

Управляющая компания - организация, уполномоченная в рамках настоящего Договора собственниками на выполнение функций по управлению многоквартирным домом, эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту и предоставлению коммунальных услуг, а также для выполнения иных функций и работ в соответствии с действующим законодательством.

Общее имущество Собственников (Общее имущество) - принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, а именно:

1) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей компании по бесперебойному (с учетом допустимых перерывов) обеспечению по внутридомовым инженерным сетям (коммуникациям) электрической энергии, питьевой воды, газа, тепловой энергии, горячей воды, иных коммунальных услуг обеспечивающих комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях, в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, по уборке, в том числе по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.

Потребитель - гражданин, использующий жилое помещение для проживания на законном основании (наниматель, арендатор), иные помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, а также потребляющий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельностью.

Общая площадь помещения Собственника - сумма площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен сторонами в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ, на основании решения Правления ТСЖ (заседания правления ТСЖ, Протокол № 1 от 29.06.2018 г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирными домами, расположенными по адресу п. Восточный, ул. Восточная д. 13, 1/27, 2/27, ул. Спортивная д. 12, 13 (далее - "Многokвартирный дом – МКД"), а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. ТСЖ обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и подрядных организаций, заключать с ними договора необходимые для содержания, ремонта и эксплуатации дома.

3.1.2. Представлять интересы ТСЖ во всех органах государственной власти и местного самоуправления, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, мировых судах, в отношениях с Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

3.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги по надлежащему содержанию и текущему ремонту в объеме собранных средств, а в случае принятия ТСЖ соответствующего решения и наличия необходимых материальных средств - выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от имени и за счет ТСЖ договоров с организациями.

3.1.4. Контролировать и требовать исполнения договорных обязательств от организаций, предоставляющих коммунальные услуги, и прочих организаций по вопросам объема, качества и сроков предоставления ТСЖ жилищных, коммунальных и прочих услуг.

3.1.5. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

3.1.6. Организовать начисление, сбор, и перерасчет платежей за содержание, текущий и капитальный ремонт (при необходимости), коммунальные и прочие услуги, в том числе, путем заключения договоров с платежными агентами.

3.1.7. Устанавливать факты причинения вреда имуществу ТСЖ.

3.1.8. Подготавливать предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовка предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома, перечня и сроков проведения всех работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расчёт расходов на их проведение и размера платы за ремонт для каждого собственника.

3.1.9. Проверять техническое состояние общего имущества многоквартирного дома.

3.1.10. Принимать и хранить техническую, проектную, исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом.

3.1.11. Выдавать справки и иные документы в пределах полномочий управляющей компании.

3.1.12. Вести бухгалтерскую, статистическую и иную отчетность по дому и предоставлять отчеты по дому по требованию ревизионной комиссии ТСЖ для ознакомления с ними;

3.1.13. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников и иных владельцев жилых помещений является:

а) по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен и потолка помещения, оконных заполнений и лоджии, входной двери в жилое помещение (квартиру),

б) на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на ответвлениях от стояков,

в) на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире),

г) на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы к электросчетчикам, расположенным в этажном щитке.

Квартирный электросчетчик, автоматы, УЗО, радиаторы и конвекторы отопления не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.14. Внешней границей эксплуатационной ответственности Управляющей организации по сетям электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя стена многоквартирного дома, а при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

3.1.15. Предоставлять по требованию общего собрания собственников помещений годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора на общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.17. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственников, находящегося внутри жилых помещений - в пределах эксплуатационной ответственности Сторон по расценкам утвержденным Управляющей организацией.

3.1.18. Осуществлять прием и рассмотрение обращений, жалоб ТСЖ и собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течение 30 дней со дня получения письменного заявления от собственника помещения информировать о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.19. Своевременно информировать ТСЖ посредством вывешивания объявлений в местах общего пользования о предстоящих отключениях или ограничениях подачи коммунальных услуг.

3.1.20. Выполнять обязанности по содержанию и текущему ремонту дома.

3.1.21. Вывешивать в местах общего пользования и доводить любым иным способом до сведения собственников помещений многоквартирного дома списки телефонов аварийно-диспетчерской службы, приемной управляющей компании и прочую необходимую информацию в том числе информацию о неисправностях, аварийных ситуациях.

3.1.22. Обеспечить своевременную доставку счетов-квитанций по оплате услуг по настоящему договору, не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.23. Принимать необходимые меры по взысканию задолженности с собственников жилых и нежилых помещений по платежам за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ.

3.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляется Управляющей компанией в соответствии с перечнем работ и услуг, установленным правовыми актами Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, а так же в соответствии с решениями общих собраний собственников.

3.3. Управляющая компания вправе:

3.3.1. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и текущему, (при необходимости капитальному) ремонту самостоятельно либо путем заключения договоров с третьими лицами.

3.3.2. В соответствии с гл.15 Жилищного кодекса РФ осуществлять накопление денежных средств на капитальный ремонт, учет поступающих на капитальный ремонт денежных взносов.

3.3.3. Приостанавливать или ограничивать подачу коммунальных ресурсов (электроэнергия, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение) собственникам помещений в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее - Правила).

3.3.4. Принимать участие при проведении общих собраний собственников помещений, в том числе путем инициирования указанных собраний;

3.3.5. Информировать соответствующие органы о фактах незаконного переустройства и перепланировки помещений, общего имущества, а также об использовании общего имущества дома не по назначению;

3.3.6. Совершать юридически значимые и иные действия во исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.7. Самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.

3.3.8. Представлять интересы ТСЖ по защите прав, связанных с обеспечением жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.4. ТСЖ обязано:

3.4.1. Передать Управляющей компании полномочия по Управлению Многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1. Договора.

3.4.2. Вносить Плату за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.4.3. Согласовывать с Управляющей компанией установку дополнительного оборудования на общедомовое имущество.

3.4.4. Бережно относиться к общедомовому имуществу, объектам благоустройства придомовой территории.

3.4.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями и общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.6. Не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, не ограничивать доступ в межквартирные коридоры.

3.4.7. Немедленно сообщать Управляющей компании о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общедомового имущества, в случае возникновения необходимости срочно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.4.8. Допускать в места общего пользования, квартиры, техэтажи и подвалы работников Управляющей компании, имеющих право проводить работы по ремонту систем электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.4.9. При заблаговременном получении сообщения (уведомления) от Управляющей компании по телефону или иным способом являться в указанное число и время в офис Управляющей компании для решения вопросов, касающихся обслуживания общедомового имущества многоквартирного дома.

3.4.10. Не передавать предусмотренные п.2.1, настоящего Договора права другим управляющим организациям в период действия настоящего Договора.

3.4.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией работ и услуг, не установленных настоящим Договором, эти работы и услуги оплачиваются ТСЖ дополнительно, если они непосредственно связаны с ликвидацией последствий аварий, актов вандализма, порчи общедомового имущества, наступивших по вине ТСЖ, собственников или иных владельцев жилых помещений, либо вызванные нарушением со стороны ТСЖ обязательств по Договору.

3.4.12. ТСЖ обязуется на общих собраниях: предлагать управляющей компании перечень оказываемых работ и услуг, принимать решения о проведении текущего и/или капитального ремонта, об условиях выполнения, размерах и порядке финансирования работ и услуг.

3.4.13. Обеспечивать сохранность и рациональное использование общедомового имущества в многоквартирном доме, не допускать его порчу или повреждение.

3.4.14. Оплачивать объемы потребленного коммунального ресурса, исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, в соответствии с правилами, для чего предоставлять в Управляющую компанию либо по указанию управляющей компании платежному агенту сведения о количестве проживающих в жилых помещениях, для распределения количества коммунального ресурса, превышающего выставленные объемы, пропорционально площади помещений.

3.4.15. Осуществлять комплекс мер, направленных на обеспечение противопожарной защиты общего имущества многоквартирного дома, после восстановления инженерных систем, после восстановления инженерных систем, обеспечивающих противопожарную защиту жилого дома.

3.5. ТСЖ имеет право:

3.5.1. На получение своевременно и качественно услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме.

3.5.2. Участвовать в планировании Управляющей компанией работ по содержанию и ремонту общедомового имущества в многоквартирном доме. Ревизионная группа, избираемая членами ТСЖ, вправе также проверять выполнение работ и знакомиться со сметой на выполненные работы.

3.5.3. Контролировать работу и выполнение договорных обязательств по Договору Управляющей компанией, получать от Управляющей компании отчет о проделанной работе.

3.5.4. Требовать перерасчета размера платы за отдельные виды услуг в случае временного отсутствия или выявления фактов ненадлежащего качества предоставляемой услуги, зафиксированного в письменном виде в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 491 от 23.05.2006 г. и другими действующими нормативными актами РФ.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

4.1. ТСЖ производит оплату Управляющей компании в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

- содержание общедомового имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общедомового имущества многоквартирного дома;
- управление многоквартирным домом.

Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 1, Приложении № 2 к настоящему Договору.

Коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) Собственник жилого помещения оплачивает по отдельным заключенным договорам с поставщиками коммунальных услуг.

4.2. Плата за услуги по содержанию, текущему ремонту и управлению, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем и составом, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.3. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется расчетом Управляющей компании.

Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД (приложение № 1) и составляет 17 рублей 14 копеек (семнадцать рублей четырнадцать копеек) за 1 кв. м.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.5. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников по отдельному Договору согласно правилам, установленным гл.15 жилищного кодекса РФ.

4.6. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.7. Источником оплаты работ и услуг по настоящему договору являются средства, полученные Управляющей компанией от собственников помещений, являющихся получателями услуг определенных настоящим договором.

Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставляемом Расчетно-кассовым центром не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставляемом счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.8. Срок внесения платежей – до 15-го числа месяца, следующего за истекшим.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, Пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, её персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, Пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома и т.д.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, Управляющая

организация вправе взыскивать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) действующей учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки с числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (Пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (Пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.9. ТСЖ самостоятельно отвечает по административным взысканиям, штрафам, предписаниям, выданным на имя ТСЖ.

5.10. Во всех остальных случаях нарушения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление Председателю правления ТСЖ информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;
- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

6.3. Все работы, не оговоренные условиями настоящего договора, т.е. не предусмотренные перечнем работ и не заложенные в стоимость тарифа, а так же не находящиеся в рамках эксплуатационной ответственности Управляющей компании, выполняются по отдельно заключенным с ТСЖ договорам (соглашениям) за дополнительную плату.

6.4. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Председателем правления ТСЖ в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) должен быть дан не позднее двух недель с момента получения ее УК.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года и вступает в силу с «01» июля 2018 г.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. ТСЖ на основании решения правления в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.5. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.8. Полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим Договором, передаются от ТСЖ и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего Договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Амурской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.3. Приложение № 1, Приложение № 2 являются неотъемлемой частью Договора.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая компания»:
ООО «Жилкомсервис»

ТСЖ "Восточное"

Почтовый адрес:

676630, Амурская область,
Октябрьский район, с.Екатеринославка,
ул. Новая, д.10, офис 107
Тел.: 8 (416-52) 22-0-20
E-mail: gkc-28@yandex.ru
ОКПО 04157804 ОГРН 1162801062533
ИНН/КПП 2821005130/282101001
ОКТМО 10638403101
р/с 40702810403000003907
Дальневосточный банк ПАО
Сбербанк г. Хабаровск
Кор/с 30101810600000000608
БИК 040813608

Ф.И.О. Карбун Андрей Иванович

Паспорт 10 02 447192
выдан Октябрьским РОВД
Амурской области 12.08.2012 г.

Адрес регистрации:

Амурская область, Октябрьский район,
п. Восточный, ул. Восточная д. 2/27, кв. 21.

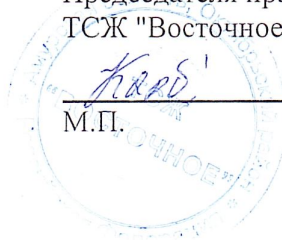
Генеральный директор
ООО «Жилкомсервис»



А.А. Пфунт/

М.П.

Председателя правления
ТСЖ "Восточное"



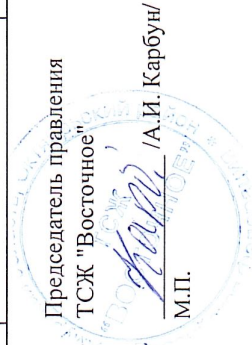
/Карбун А.И./

М.П.

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

Виды работ	Состав работ	Периодичность и срок выполнения	Стоимость, руб./кв.м
Управление МКД	Ведение технической документации.	ежедневно	1,65
	Заключение договоров с поставщиками жилищно-коммунальных услуг.	ежедневно	
	Предоставление информации по тарифам и услугам собственникам жилых помещений.	ежедневно	
	Порядок пользования жилыми помещениями и общим имуществом МКД.	ежедневно	
Работы по содержанию МКД	Влажное подметание лестничных площадок и маршей.	2 раза в неделю	3,24
	Мытье лестничных площадок и маршей.	1 раз в неделю	
	Мытье окон.	2 раза в год	
	Влажная протирка подоконников, перил лестниц, светильников, дверей в местах общего пользования.	1 раз в 6 месяцев	
	Подметание придомовой территории.	2 раза в неделю	
	Уборка газонов.	по мере необходимости	
Работы, выполняемые при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период	Выкашивание газонов при высоте растений более 30 см.	по мере необходимости	2,26
	Проведение осмотров инженерного оборудования перед началом и окончанием отопительного сезона.	2 раза в год	
	Консервация системы отопления.	2 раза в год	
	Утепление трубопроводов в подвальных помещениях.	1 раз в год	
	Ремонт просевших отмосток.	1 раз в год	
	Замена разбитых окон, стекол и дверей в местах общего пользования.	1 раз в год	
Работы, выполняемые при проведении технических осмотров отдельных элементов и помещений МКД	Устранение неисправностей в системах водопровода и канализации общего имущества (смена прокладок, смена водопроводных кранов, уплотнение сгонов, набивка сальников и другой запорной арматуры).	осмотр 1 раз в неделю, устранение в течение 1 суток	4,70
	Устранение неисправностей в системе центрального отопления (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах до 2 метров, осмотр и очистка грязевиков воздушохоборников компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляций и задвижек).	осмотр 1 раз в неделю, устранение в течение 1 суток	

	<p>Устранение незначительных неисправностей электрических устройств относящихся к общему имуществу дома (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки мест общего пользования).</p> <p>Проверка заземления электрокабеля общедомовых электросетей.</p> <p>Устранения аварий в системах водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения.</p>	<p>осмотр 1 раз в неделю, устранение в течение 1 суток</p> <p>1 раз в квартал</p>	
<p>Аварийно-диспетчерская служба.</p> <p>Текущий ремонт мест общего пользования</p>	<p>Проведение вспомогательных работ при ликвидации аварии (откачивание воды из подвала, вскрытие полов и отключение стояков с проведением сварочных работ).</p> <p>Фундамент: устранение деформации отмонок при входах в подьезды и подвальные помещения.</p> <p>Кровля: ремонт и частичная смена отдельных элементов кровли, усиление элементов деревянной стропильной системы. Удаление при необходимости снега и наледи. Ремонт гидроизоляции и утепление кровли.</p> <p>Ремонт фасадов и подъездов: восстановление отделки стен потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, входах в подьезды. Окраска, побелка лестничных маршей подъездов.</p> <p>Отопление: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, элементов внутренних систем центрального отопления.</p> <p>Водопровод и канализация: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей, элементов внутренних систем водоснабжения и канализации.</p> <p>Электроснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей электроснабжения здания за исключением внутренних устройств и приборов.</p>	<p>постоянно в течение срока действия договора</p> <p>постоянно в течение срока действия договора</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>1 раз в 5 лет</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>1 раз в 3 года</p> <p>1 раз в 3 года</p>	<p>2,15</p> <p>3,14</p> <p>17,14</p>
<p>Общая стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД</p>			



Перечень и прейскурант оказываемых платных услуг и работ,
предоставляемых собственникам помещений многоквартирного дома.

Основание: территориальные единичные расценки
на ремонтно – строительные работы в Амурской области

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ
ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ		
1	Остекление 1 кв.м.	115,0
2	Установка врезного замка с планкой 1 комп.	423,0
3	Частичный ремонт шиферной кровли (1 кв.м.)	354,0
4	Смена дверных ручек 1 шт.	130,0
5	Смена дверных петель 1 комп.	87,0
САНТЕХНИЧЕСКИЕ РАБОТЫ		
7	Смена радиаторной пробки.	98,0
8	Снятие радиатора с места.	352,0
9	Установка радиаторов 7 секций.	453,0
10	Добавление одной крайней секции.	894,0
11	Перегруппировка старой секции радиатора.	1 139,0
12	Прочистка и продувка радиаторов на месте.	1 006,0
13	Разборка трубопроводов из стальных труб.	219,0
14	Проверка на прогрев отопительных приборов.	66,0
15	Смена кран-буксы. Водоразборных кранов.	150,0
16	Смена вентиля проходного крана	250,0
17	Смена труб с газовым оборудованием 1 метр.	250,0
18	Прочистка (продувка) внутренней канализационной (водопроводной) сети 1 метр пог.	126,0
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ СМЕНА		
19	Унитаз	1505,0
20	Умывальник	936,0
21	Раковины	859,0
22	Мойки	1 400,0
23	Гарнитура	850,0
24	Ванны	2 554,0
25	Унитаз «Компакт»	1 795,0
26	Сифона	431,0
27	Резиновых манжет к унитазам	363,0
28	Смывной трубы с резиновой манжетой	456,0
29	Сливного бачка	430,0
30	Смесителя для кухни	844,0
31	Смесителя для ванны	1 117,0
32	Отдельных участков трубопровода на сварке	514,0
33	Отдельных участков чуг. канал. трубы 1 метр (d=50 мм)	1 056,0

34	Отдельных участков чуг. канал. трубы 1 метр (d=100 мм)	1 137,0
35	Сгонов у трубопроводов	126,0
36	Отдельных участков трубопроводов на резьбе	200,0
37	Кронштейнов (при установленных пробках)	70,0
38	Полотенцесушителя	686,0
39	Прокладки	100,0
40	Гибкой подводки	218,0
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ РЕМОНТ		
41	Смывного бочка регулируемый на месте и сменой шарового крана	430,0
42	То же со сменой резины под колпаком или у шарового крана	491,0
ВОДОПРОВОД И КАНАЛИЗАЦИЯ РЕГУЛИРОВКА		
43	Смывного бочка без ремонта	100,0
44	Засор (прочистка трубы внутри канализации)	126,0
ОТКЛЮЧЕНИЕ, ВКЛЮЧЕНИЕ СТОЯКОВ		
45	Отопление, ГВС, ХВС	230,0
46	Установка водонагревателя	2 950,0
47	Замена водосчётчиков 2 шт.	600,0
48	Установка водосчётчиков 2 шт.	2000,0
ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ИЗ МАТЕРИАЛОВ ИМПОРТНОГО ПРОИЗВОДСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЯ 1 ЧАС- 315 РУБЛЕЙ.		
49	Смена прокладки	230,0
50	Установка полотенцесушителя	2150,0
51	Установка прибора ГВС и ХВС	2050,0
52	Установка унитаза компакт	1 795,0
53	Установка батареи без смены подводки	1150,0
54	Установка батареи со сменой подводки	1725,0
55	Установка ванны	1500,0
56	Установка душевой кабины	2300,0
57	Кухонного гарнитура	1150,0
58	Посудомоечной машины	1350,0
59	Разводка ГВС, ХВС по всей квартире	5750,0
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ		
60	Соединение и прозвонка жил ранее положенных проводов 1 коробка	125,0
61	Прокладка кабеля по дереву 1 метра.	50,0
62	Прокладка кабеля по кирпичу 1 метра.	100,0
63	Прокладка кабеля по бетону 1 метра.	150,0
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ УСТАНОВКА		
64	Ответвительной коробки при скрытой проводке	70,0
65	Ответвительной коробки при открытой проводке	50,0
66	Коробки по кирпичному основанию	80,0
67	Щита для счётчика	250,0
68	Счетчика на готовый щиток	401,0
69	Счетчика на готовый щиток с учётом демонт.	500,0
70	Звонка без прокладки провода	75,0
71	Крюка по бетону с пробивкой гнезд	170,0

72	Крюка для подвеса люстры в готовые гнезда на деревянном основании	70,0
ЭЛЕКТРОМОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ СМЕНА		
73	Выключателя, розетки, автомата	94,0
74	Патрона	134,0
75	Подвесного светильника	200,0
76	Люминесцентных светильников	150,0
77	Люстры	300,0
78	Светильника типа «бра»	150,0
79	Электроплиты	450,0
ПРОБИВКА ШТРОБЫ		
80	По бетонному основанию 20*20 (1 метр.)	150,0
81	По кирпичному основанию 20*20 (1 метр.)	87,0
ПРОЧИЕ УСЛУГИ		
82	Обследование технического состояния помещения (1 обл.)	500,0
83	Опломбирование электросчётчика, прибора учёта ХВС	0,0
84	Составление сметы на ремонт	10 % от стоимости работы
85	Установка вытяжки	1000,0
86	Установка фильтров для воды	от 100,0- до 1500,0
87	Прочистка водяного фильтра	150,0

1. Расчёт оплаты производится по совокупности всех видов работ, которые необходимо выполнить по заявке.

2. Все платные услуги, предоставляемые ООО «Жилкомсервис» оплачиваются ТОЛЬКО по квитанциям в ООО «Жилкомсервис» (наличный расчёт на месте недопустим).

3. Все работы производятся из приобретённых жильцами материалов.

4. ООО «Жилкомсервис» - ответственности за качество приобретённых жильцами материалов не несёт.

Генеральный директор
ООО «Жилкомсервис»

М.П. А.А. Пфунт/

Председателя правления
ТСЖ "Восточное"

М.П. /Карбун А.И./