

Общество с ограниченной ответственностью «Комфортсервис», в лице генерального директора Каляндра Виктории Леонидовны, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами N 607 от 21 февраля 2017 года, выданной Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края, именуемое в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны и **Товарищество собственников недвижимости «Жилищный Комплекс «Столичный»**, в лице Председателя Правления Зернова Михаила Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» или «ТСН», с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания членов ТСН ЖК «Столичный» от 22.03.2017г. (Протокол №3).

1.2. По настоящему договору Исполнитель обязуется за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенному по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом 219к (далее – «Многоквартирный дом» или «МКД»), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора, состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, приведены в приложении N 1 к настоящему договору.

1.4. Управление многоквартирным домом в рамках настоящего договора осуществляется в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных и иных услуг собственникам помещений в МКД (далее - «собственники»), членам их семей, нанимателям и членам их семей, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - «пользователи»).

1.5. Под управлением многоквартирным домом в рамках настоящего договора понимается:

- выполнение работ и (или) оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- учет объемов произведенных работ и оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, доходов и расходов по МКД, представление ТСН необходимых отчетов.
- осуществление расчетно-кассового обслуживания собственников и пользователей, проживающих в Многоквартирном доме,
- представление интересов Заказчика в организациях и предприятиях разных форм собственности в части содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома,
- осуществление начисления платежей собственникам, в том числе взносов и сборов на нужды ТСН и управления МКД, предусмотренных решениями общих собраний ТСН, предоставлять им платежные документы, вести учет полученных платежей.
- осуществление претензионно-исковой работы по взысканию платежей и взносов с Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.6. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, стоимость, периодичность и сроки их

выполнения (годовой план по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) приведены в разделах I-IV Приложения N2 и разделах I-VI Приложения N4 к настоящему договору.

1.7. Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Исполнителем, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные услуги (ресурсы) и порядке определения размера платы за коммунальные услуги приведены в приложении N 3 к настоящему договору.

1.8. Дополнительные виды работ, не предусмотренные настоящим договором, оформляются дополнительными соглашениями.

2. Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

2.1. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Исполнителем самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.2. Исполнитель приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты подписания сторонами Акта осмотра и принятия в управление МКД, указанного в п.3.1.1. настоящего договора, а к предоставлению коммунальных услуг - с даты заключения настоящего договора, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Исполнителем с ресурсоснабжающей организацией.

2.3. Сдача-приемка выполненных работ (оказанных услуг) по МКД осуществляется ежемесячно, на основании акта, подписываемого Исполнителем и Заказчиком.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению МКД, и осуществлять управление общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах ТСН, собственников и пользователей помещений в МКД и в соответствии с требованиями действующих руководящих документов, регламентирующих оказание жилищно-коммунальных услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

В срок до 01.04.2017 г. Исполнитель производит осмотр принимаемого в управление МКД, составляет Акт осмотра и принятия в управление МКД, подписываемый обеими сторонами договора.

3.1.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации в интересах ТСН, собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, определенным в приложениях к настоящему договору.

3.1.4. От своего имени, заключить с ресурсоснабжающими и специализированными организациями договоры на поставку коммунальных ресурсов.

По мере заключения договоров с ресурсоснабжающими и специализированными организациями обеспечивать потребителей жилищно-коммунальными услугами установленного качества в необходимом объеме, в частности, следующими услугами:

- холодное водоснабжение (ХВС);
- водоотведение (канализация);
- горячее водоснабжение;
- отопление;
- вывоз ТБО;



- техническое обслуживание лифтов;
- электроснабжение.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых жилищно-коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

Предоставление коммунальных услуг производится в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края и г. Сочи.

3.1.5. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома.

3.1.6. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, своевременно устранять аварии на общем имуществе МКД.

3.1.7. С определённой настоящим договором периодичностью проводить обследование Многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять и предоставлять Заказчику планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.8. Обеспечить хранение технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов.

3.1.9. Осуществлять учет фактически предоставленных коммунальных услуг.

3.1.10. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

3.1.11. Организовать и осуществлять прием собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников и пользователей помещений МКД, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

3.1.12. На основании письменной заявки Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу Многоквартирного дома.

3.1.13. Организовать работу по сбору с собственников и пользователей помещений МКД платы по настоящему договору в установленные сроки.

3.1.14. Информировать в письменной форме (на оборотной стороне единого платежного документа на оплату ЖКУ либо в средствах массовой информации либо иным способом) ТСН и собственников помещений МКД об изменении нормативными документами размеров установленных платежей за жилищно-коммунальные и иные услуги, предусмотренные настоящим договором. При изменении тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса (поставщиков услуг) в установленном порядке на очередной период их действия стоимость соответствующей услуги для потребителей и размер ее оплаты устанавливается с момента, указанного в нормативном документе органа, уполномоченного в области регулирования тарифов и установления надбавок к ним.

3.1.15. Обеспечить возможность осуществления Заказчиком контроля за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему договору.

3.1.16. Ежегодно представлять Заказчику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год. Ежегодный отчет предоставляется в течение первого квартала года следующего за отчетным периодом.

3.1.17. Выполнять дополнительные поручения по управлению МКД при условии решения общего собрания членов ТСН за дополнительную плату, в размере, утвержденном общим собранием членов ТСН.

3.1.18. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Исполнитель вправе:



3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме внесения платы по договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу в помещение(я) коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты собственником или пользователем помещения МКД предоставленных услуг, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.4. По решению общего собрания членов ТСН или общего собрания собственников помещений МКД, в заранее согласованное с собственником помещения МКД или лицом, пользующимся помещением МКД, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку правильности снятия ими показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Заказчик, собственники и пользователи помещений МКД, обязаны:

3.3.1. Соблюдать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в Многоквартирном доме, а также собственники и пользователи помещений МКД обязаны содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством; перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

3.3.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.3.3. Собственники и пользователи помещений МКД обязаны ежемесячно своевременно и в полном объеме производить оплату платежных документов, предоставляемых Исполнителем по договору, одновременно предоставлять Исполнителю показания индивидуальных приборов учета.

3.3.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону Исполнителю и (или) в аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

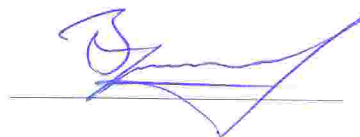
3.3.6. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме Заказчик обязан сообщать Исполнителю их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

3.3.7. Заказчик обязан передать Исполнителю всю имеющуюся техническую и проектно-сметную документацию (с актами скрытых работ и допусков в эксплуатацию) по Многоквартирному дому до 01.04.2017 года.

3.3.8. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.4. Заказчик, собственники и пользователи помещений МКД вправе:

3.4.1. Получать коммунальные и иные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности в объеме не ниже установленного действующим законодательством.



3.4.2. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.4.3. Знакомиться с договорами, заключенными Исполнителем в целях реализации настоящего договора.

3.4.4. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работы.

3.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Оплата по договору

4.1. Оплата по настоящему договору производится собственниками и пользователями помещений МКД в объеме и порядке, установленными настоящим договором и приложениями к нему.

4.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам установленным Региональной энергетической комиссией – Департаментом цен и тарифов Краснодарского края (далее по тексту РЭК), федеральным законодательством, а также нормативными актами органов местного самоуправления г.Сочи.

4.3. Стороны пришли к согласию о том, что до момента завершения работ, указанных в подпункте а) пункта 8.1 договора, оплата по договору производится в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору, а после завершения работ, указанных в подпункте а) пункта 8.1 договора, оплата по договору производится в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору.

4.4. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.5. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома устанавливается соразмерно доле собственника в праве общей собственности на это имущество от общей стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях к настоящему договору и определяется путем умножения тарифов на общую площадь помещений, принадлежащих собственнику.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги по настоящему договору изменяется Исполнителем в случае изменения условий договоров (условий поставки, тарифов или нормативов и др.) ресурсоснабжающих организаций, находящихся в договорных отношениях с Исполнителем, а также в случае утверждения РЭК Краснодарского края – Департаментом цен и тарифов, федеральным законодательством или нормативными актами органов местного самоуправления г.Сочи, новых нормативов и тарифов на коммунальные услуги. При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги производится соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.7. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги, иные платежи и взносы собственников помещений МКД вносятся на основании платежных документов, представляемых собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме Исполнителем не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

4.8. Платежи по возмещению затрат Исполнителя на обеспечение сбора и вывоза твердых бытовых отходов, техническое обслуживание лифтов, энергоснабжение мест общего пользования, водоснабжение и водоотведение, оплата услуг по содержанию административно аппарата ТСН не входят в размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и указываются в платежном документе отдельной строкой.

4.9. Стоимость услуги, предоставленной на общедомовые нужды МКД, распределяется исходя из показаний общедомового прибора учета между всеми собственниками жилых и нежилых помещений МКД пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения МКД.



4.10. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени указывается отдельной строкой в платежном документе.

4.11. Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме вносят плату за жилое/нежилое помещение и прочие услуги на расчетный счет Исполнителя либо в кассу Исполнителя.

4.12. В случае изменения банковских реквизитов Исполнитель вносит соответствующие изменения в платежные документы.

4.13. Неиспользование собственником помещения МКД не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги.

4.14. Перерасчет размера платы за период временного отсутствия потребителей производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (с учетом изменений, в случае их принятия Правительством Российской Федерации).

4.15. Изменение перечня, периодичности, расходов и (или) качества выполняемых работ и оказываемых услуг по настоящему договору утверждается общим собранием членов ТСН.

4.16. Из платежей, поступающих от собственников и пользователей помещений МКД, Исполнитель, в первую очередь, удерживает и перечисляет ТСН платежи за услуги по содержанию аппарата управления ТСН (указанные в разделе V Приложения №2 и разделе VII Приложения №4 к договору) и перечисляет соответствующую часть каждого полученного платежа ресурсоснабжающим организациям за предоставленные коммунальные услуги, во вторую очередь, удерживает стоимость услуг оказываемых Исполнителем по настоящему договору, а затем, оставшуюся сумму направляет на оплату иных работ и услуг, указанных в приложениях к договору.

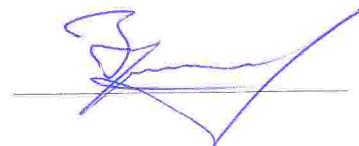
4.17. Исполнитель ежемесячно предоставляет Заказчику отчет о платежах, начисленных собственникам помещений в Многоквартирном доме, о фактически принятых от них платежах, а также о платежах, перечисленных ТСН, в пользу ресурсоснабжающих организаций и в счет оплаты за работы и (или) услуги, оказанные Исполнителем. Указанный отчет предоставляется в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

5. Информационное взаимодействие сторон

5.1. В целях обеспечения доступа Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме к информации, связанной с исполнением настоящего договора, Исполнитель предоставляет Заказчику, иным собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме информацию:

- о Многоквартирном доме, в том числе характеристику Многоквартирного дома (включая адрес Многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых и нежилых помещений и помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, уровень благоустройства, серия и тип постройки, кадастровый номер (при его наличии), площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, конструктивные и технические параметры Многоквартирного дома), а также информацию о системах инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме;

- о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иных услугах, связанных с достижением целей управления Многоквартирным домом, в том числе сведения о стоимости указанных работ (услуг) и иных услуг;



- об оказываемых коммунальных услугах, в том числе сведения о поставщиках коммунальных ресурсов, установленных ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, нормативах потребления коммунальных услуг;

- об использовании общего имущества в Многоквартирном доме;

- о проведенных общих собраниях собственников помещений в Многоквартирном доме, общих собраниях членов ТСН, результатах (решениях) таких собраний;

- об исполнении Исполнителем настоящего договора за год;

- о порядке обработки персональных данных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме.

5.2. Исполнитель предоставляет информацию, указанную в п. 5.1 настоящего договора, путем:

- обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет;

- размещения на информационных стендах (стойках) в помещении Исполнителя;

- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

5.3. Адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, сообщается Исполнителем по запросу Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

5.4. Информационные стенды (стойки) должны располагаться в доступном для посетителей месте и оформляться таким образом, чтобы можно было свободно ознакомиться с размещенной на них информацией в течение всего рабочего времени Исполнителя.

5.5. Предоставление информации по запросу, поступившему в электронной форме, осуществляется Исполнителем по адресу электронной почты Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней со дня поступления запроса.

5.6. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется Исполнителем в течение десяти рабочих дней со дня его поступления посредством направления почтового отправления в адрес Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме либо выдачи запрашиваемой информации лично представителю Заказчика, иным собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме по месту нахождения Исполнителя либо направления информации по адресу электронной почты Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме в случае указания такого адреса в запросе.

6. Рассмотрение жалоб и претензий собственника

6.1. Исполнитель рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Заказчика, иных собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, связанные с управлением Многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а также ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

6.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Заказчику, иному собственнику и пользователю помещений в Многоквартирном доме должен быть направлен в течение десяти дней со дня регистрации письменного обращения.

6.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления Исполнителю.

6.4. Исполнитель обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

6.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Исполнителя либо уполномоченным на то лицом.



6.6. Ответ на обращение, поступившее Исполнителю в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком, иными собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, указанных в Приложениях к настоящему договору, и обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

7.3. Исполнитель не отвечает за вред причиненный имуществу Заказчика (застройщику, собственнику, пользователю) помещения/ имущества, вследствие действий или бездействия Заказчика, не оказания услуг/не проведения работ, о необходимости проведения/оказания которых Заказчик был уведомлен Исполнителем, в частности не финансирование проведения работ и оказания услуг, не принятия решений о проведении ремонта и/или о дополнительном финансировании работ (услуг) не включенных в перечень, оказываемых Исполнителем услуг (работ), использование механизмов, подъемников, не прошедших в установленном порядке регистрацию в Ростехнадзоре и т.д.

8. Особые условия.

8.1. В связи с тем, что на момент принятия Многоквартирного дома в управление в Многоквартирном доме выполняются отдельные виды строительно-монтажных работ, а именно:

- а) ввод в эксплуатацию системы электроснабжения МКД;
- б) работы по гидроизоляции стен в электрощитовой, и иных помещениях парковки;
- в) завершение монтажа противопожарной сигнализации, ввод ее в эксплуатацию;
- г) реконструкция системы ГВС с установкой оборудования повышенной производительности блоком циркуляционных насосов и обратным трубопроводом;
- д) ввод в эксплуатацию лифтов (в количестве 4 единиц);

Исполнитель не отвечает за негативные последствия, связанные с проведением вышеуказанных работ Заказчиком либо привлеченных им лиц, а также за вред, возникший по причине незавершенности этих работ.

8.2. После завершения вышеуказанных работ Исполнитель обязан произвести осмотр выполненных работ и в случае выявления замечаний, письменно сообщить о них Заказчику. В случае, отсутствия письменных замечаний, считается, что Многоквартирный дом принят Исполнителем в управление в полном объеме, т.е. с учетом результата выполненных работ, перечисленных выше.

8.3. После завершения работ, указанных в подпункте а) пункта 8.1 договора, и в случае отсутствия письменных замечаний Исполнителя, последний извещает собственников помещений МКД об изменении тарифов в порядке, предусмотренном в п.3.1.14 настоящего договора.



8.4. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, стоимость, периодичность и сроки их выполнения после завершения работ, указанных в подпункте а) пункта 8.1 настоящего договора, приведены в приложении N 4 к настоящему договору.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами. Срок ответа на претензию Стороны составляет 10 рабочих дней с даты её направления другой Стороне.

9.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Срок действия договора, сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

10.1. Договор заключен сроком на один календарный год.

10.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

10.3. Исполнитель приступает к выполнению настоящего договора с момента подписания Сторонами Акта осмотра и принятия в управление МКД, указанного в п.3.1.1 договора.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11.3. Условия настоящего договора утверждены общим собранием членов ТСН и являются одинаковыми для всех собственников помещений МКД.

11.4. Настоящий договор размещается Исполнителем в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем почтовой связи по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

11.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором. Договор подлежит изменению в случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные для Заказчика и Исполнителя иные правила, чем те, которые закреплены в договоре.

11.7. Исполнитель в дату прекращения действия договора обязан передать по акту приема-передачи всю имеющуюся техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением этим домом документы вновь выбранной управляющей организации,



товариществу собственников недвижимости, либо в случае непосредственного управления домом, одному из собственников, имеющему право представлять интересы всех собственников МКД. Независимо от причин расторжения договора ТСН и Исполнитель обязаны исполнить свои обязательства до момента окончания действия договора и подписать акт сверки расчетов.

11.8. Заказчик на основании решения общего собрания членов ТСН или общего собрания собственников помещений МКД вправе в любое время расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, путем направления письменного уведомления Исполнителю не менее, чем за 30 дней до даты расторжения договора.

11.9. Исполнитель вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке, путем направления письменного уведомления Заказчику не менее, чем за 45 дней до даты расторжения договора.

11.10. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами РФ регулирующие отношения в сфере жилищно-коммунальных услуг, а так же положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

12. Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель

Заказчик

ООО «Кофортсервис»
ИНН 2320244909 КПП 232001001
ОГРН 1162375060231
Тел. +7 (918) 104-20-70
Юр.адрес: г.Сочи, ул. Чайковского, д.3, офис 1
р/сч. 40702810012250003970
ФИЛИАЛ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА
«ФК ОТКРЫТИЕ» г.РОСТОВ-НА-ДОНУ
к/с 30101810760290000058
БИК 046029058

Товарищество собственников недвижимости
«Жилищный комплекс «Столичный»
Местонахождение: 354340, Краснодарский край,
г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом 219к
ОГРН 1162375056744, ИНН 2317083200,
КПП 231701001,
р/сч 40703810124510000019 в ФАКБ «АБСОЛЮТ
БАНК» (ПАО) В САНКТ- ПЕТЕРБУРГЕ, БИК
044030703,
к/с 301018109000000000703

Генеральный директор

Председатель Правления ТСН «ЖК «Столичный»



Каляндра В. Л.

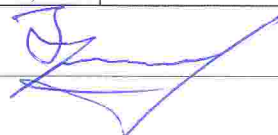


Зернов М.А.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
(Годовой план по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом 219к

Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг, периодичность	Стоимость работ в год, руб.
I	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения в многоквартирном доме: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, расконсервация, консервация, регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления, ревизия оборудования блочных тепловых пунктов	согласно регламента	251 324,9
II	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
2.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: - подметание лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, вестибюлей с предварительным увлажнением - влажная уборка лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, вестибюлей с предварительным увлажнением - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек проведение дератизации, дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	1 раза в неделю	115 336,7
		по мере необходимости	7 500,0
2.2.	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): подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, расположенных на территории многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка	1 раза в неделю	68 034,8
2.3.	Работы по обеспечению вывоза коммунальных бытовых отходов - 1 контейнера	через день	127 987,2
ИТОГО раздел II			318 858,7
III	Услуги охраны	круглосуточно	720 000,0
IV	Услуги управления: - организация расчетов- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги - раскрытие информации по Постановлению Правительства РФ № 731,	ежемесячно	429 948,0





	-размещение информации на портале ГИС ЖКХ .		
V	Услуги по содержанию аппарата управления ТСН	ежемесячно	251 340,0
VI	Иные работы и услуги:		
VII	Техническое обслуживание дизель-генератора		81 000,0
VIII	Доп. работы по монтажу электрических систем МКД 0,4 кВ		1 352 216,0
IX	Монтаж противопожарной сигнализации		783 000,0
X	% по предоставленным займам		207 370,0
XI	Создание и обслуживание сайта		30 000,0
XII	Охрана объекта до заключения договора управления МКД		600 000,0
XIII	Обучение Председателя		18 000,0
	Итого расходы		5 043 057,6

Исполнитель
ООО «Кофортсервис»

Генеральный директор



Слаяндра В. Л.

Подписи сторон

Заказчик
Товарищество собственников недвижимости
«Жилищный комплекс «Столичный»

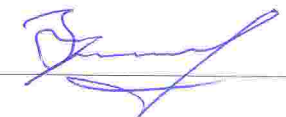
Председатель Правления ТСН «ЖК «Столичный»



Зернов М.А.

Перечень коммунальных услуг и условия их предоставления Исполнителем

1. **Холодное водоснабжение.**
 - 1.1. Расчет размера платы за холодное водоснабжение жилого (нежилого) помещения, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
 - 1.2. Тариф холодного водоснабжения с 01.07.2016 г. составляет – 33 руб.72 коп. за 1 куб. метр (с НДС 18%). (Основания – Постановление администрации города Сочи от 14.12.2016 № 2845.)
 - 1.3. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
 - 1.4. Расчет с поставщиком холодной воды производится Исполнителем ежемесячно.
2. **Водоотведение (канализация).**
 - 2.1. Расчет размера платы за водоотведение жилого (нежилого) помещения, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
 - 2.2. Тариф коммунальной услуги водоотведения (канализации) с 01.07.2016 г. составляет – 30 руб.14 коп. за 1 куб. метр (с НДС 18%). (Основания – Постановление администрации города Сочи от 14.12.2016 № 2845.)
 - 2.3. Расчет с организацией оказывающей услуги канализования сточных вод (канализации) производится Исполнителем ежемесячно.
3. **Отопление.**
 - 3.1. Расчет размера платы за отопление жилого (нежилого) помещения, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
 - 3.2. Тариф на тепловую энергию ОАО КОТЭК «ПАНСИОНАТ ВЕСНА» на отопление с 01.07.2016 г. составляет – 2 380 руб. 79 коп./Гкал (с НДС 18%). (Основания – Приказ РЭК-ДЦиТ КК №7/2014-т от 19.02.2014).
 - 3.3. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
 - 3.4. Расчет с поставщиком за отопление производится Исполнителем ежемесячно.
4. **Горячее водоснабжение.**
 - 4.1. Расчет размера платы за горячее водоснабжение жилого (нежилого) помещения, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
 - 4.2. Тариф на тепловую энергию ОАО КОТЭК «ПАНСИОНАТ ВЕСНА» на горячее водоснабжение с 01.07.2016 г. составляет – 2 380 руб. 79 коп./Гкал (с НДС 18%). (Основания – Приказ РЭК-ДЦиТ КК №7/2014-т от 19.02.2014).
 - 4.3. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
 - 4.4. Расчет с поставщиком тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения производится Исполнителем ежемесячно.
5. **Электроснабжение.**
 - 5.1. Расчет размера платы за электроснабжение жилого (нежилого) помещения, производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и пользователям помещений в МКД, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.
 - 5.2. Тариф (одноставочный) на электрическую энергию для населения, проживающего в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами и (или) электроотопительными установками, и приравненные к ним с 01.07.2016 г. составляет – 3 руб. 00 коп за кВтч. (с НДС 18%). (Основания – Приказ РЭК-ДЦиТ КК от 19.12.2016 № 51/2016-э.)



5.3. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на ОДН, определенной исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

5.4. Расчет с поставщиком электрической энергии производится Исполнителем ежемесячно.

6. **Плата за техническое обслуживание лифтов.**

6.1. Плата за техническое обслуживание лифтов, как одной из частей общего имущества МКД, рассчитывается как произведение тарифа на техническое обслуживание лифтов в расчете на квадратный метр общей площади МКД и общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

6.2. Тариф за техническое обслуживание лифтов рассчитывается исходя из цен на техническое обслуживание лифтов каждого типа, установленных специализированной организацией ОАО «Отис – Лифт», их количества в многоквартирном доме, с учетом доли общей площади помещения, принадлежащего собственнику, в общей площади МКД.

6.3. Тариф может быть изменен при изменении стоимости технического обслуживания лифтов специализированной подрядной организацией.

7. **Плата за вывоз ТБО.**

7.1. Плата за вывоз ТБО определяется соразмерно доле собственника помещения МКД в праве общей собственности на основании счета, выставленного специализированной организацией.

7.2. Вывоз строительного мусора производится собственником помещения МКД за счет собственных средств.

7.3. Свалка строительного мусора на контейнерную площадку категорически воспрещается.

Подписи сторон

Исполнитель
ООО «Комфортсервис»
Генеральный директор



Кадыра В. Л.

Заказчик

ТСН «ЖК «Столичный»

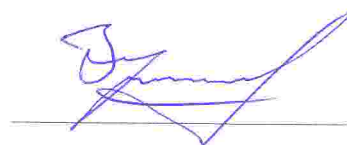
Председатель Правления ТСН «ЖК «Столичный»



Зернов М.А.

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
(Годовой план по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома) по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом 219к
(согласно п.4.3 Договора применяется после завершения работ, указанных в подпункте а) пункта 8.1 Договора)

Виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома		Условия выполнения работ, оказания услуг, периодичность	Стоимость работ в год, руб.
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания конструктивных элементов многоквартирного дома (в том числе, проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, проверка кровли на отсутствие протечек)	по мере необходимости	99 652,5
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
2.1.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: проверка исправности, работоспособности, регулировка, обслуживание 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 технических этажах, в подвалах и каналах); поверка узлов учета тепловой энергии; очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозийных отложений, проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках, постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния, поверка и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	согласно регламента	203 701,5
2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, расконсервация, консервация, регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления, ревизия оборудования блочных тепловых пунктов	согласно регламента	146 375,1

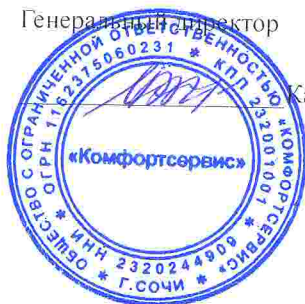



2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме: проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; Проверка заземления оболочки и замеры сопротивления изоляции	согласно регламента	156 645,0
2.4.	Техническое обслуживание систем приточно-вытяжной и противодымной вентиляции	1 раз в год	28 089,9
2.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно	119 250,0
2.6.	Работы по обслуживанию наружных инженерных сетей	ежемесячно	69 866,1
2.7.	Обслуживание трансформаторной подстанции	ежемесячно	188 354,7
2.8.	Техническое обслуживание пожарной сигнализации (без сплинкера)	ежемесячно	225 000,0
ИТОГО раздел II			1 137 282,3
III	Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме		
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: - подметание лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, вестибюлей с предварительным увлажнением - влажная уборка лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, вестибюлей с предварительным увлажнением - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек влажная уборка лестничных площадок и маршей, коридоров, холлов, вестибюлей с предварительным увлажнением		399 474,3
	проведение дератизации, дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме,	По мере необходимости	7 500,0
3.2.	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): подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, расположенных на территории многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	2 раза в неделю	117 773,1
3.3.	Работы по обеспечению вывоза коммунальных бытовых отходов - 1 контейнера	ежедневно	537 551,4
ИТОГО раздел III			1 062 298,8
IV	Услуги охраны	круглосуточно	900 000,0
V	Услуги управления: - организация расчетов- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; - осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы; - ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги - раскрытие информации по Постановлению Правительства РФ № 731, - размещение информации на портале ГИС ЖКХ .	ежемесячно	879 497,7

VI	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); техническое освидетельствование и страхование	ежемесячно (2 ГРУЗОВЫХ ЛИФТА)	220 799,7
VII	Услуги по содержанию АУП ТСН	ежемесячно	251 340,0
VIII	Техническое обслуживание дизель-генератора		81 000,0
IX	Доп. работы по монтажу электрических систем МКД 0,4 кВ		1 352 216,0
X	Монтаж противопожарной сигнализации		783 000,0
XI	% по предоставленным займам		207 370,0
XII	Создание и обслуживание сайта		30 000,0
XII	Охрана объекта до заключения договора управления МКД		600 000,0
XIII	Обучение Председателя		18 000,0
	Итого расходы		7 622 457,0

Исполнитель
ООО «Комфортсервис»

Генеральный директор



Каляндра В. Л.

Подписи сторон

Заказчик
Товарищество собственников недвижимости
«Жилищный комплекс «Столичный»

Председатель Правления ТСН «ЖК «Столичный»



Зернов М.А.