**Проект договора**

**управления многоквартирным домом**

г. Смоленск «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015г.

Собственник\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилого помещения **(кв) № \_\_\_\_\_** в **многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ расположенном по** адресу: **г. Смоленск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **Собственник,** с одной стороны, и **ООО «Комфорт-сервис»,** в лице директора Прохоренковой Ю. Ю, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома при выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией ( пункт 3 части 2 статьи 161 ЖК РФ) , заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

* 1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работы и услуги в целях управления многоквартирным **домом № \_\_\_\_\_ ,** расположенным по адресу: г. **Смоленск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Управление многоквартирным домом направлено на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

* 1. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений, члены семей собственников, проживающие совместно с собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы и пользователи жилых помещений по иным законным основаниям, а также Собственники нежилых помещений или владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям.
  2. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений многоквартирного дома.
  3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору.
  4. По договору управления Управляющая организация оказывает жилищно-коммунальные услуги. **Жилищные услуги включают в себя**: **1)** услуги по содержанию и ремонту жилого помещения , в т.ч. : а) по управлению многоквартирным домом, б) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

**Коммунальные услуги** - деятельность ресурсоснабжающих организаций по предоставлению услуг холодного водоснабжения, водоотведения , электроснабжения. [Коммунальные услуги](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D1%83%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%B8) обеспечивают комфортные условия проживания граждан в многоквартирном доме.

* 1. Управляющая организация оказывает услуги/работы по надлежащей эксплуатации, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством . Состав общего имущества определен в Приложении № 1 настоящего Договора
  2. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений путем оказания услуг/работы по управлению многоквартирным домом согласно перечню Приложения № 2.
  3. Управляющая организация обеспечивает Собственников/пользователей помещений в многоквартирном доме жилищно-коммунальными услугами, путем заключения от своего имени договоры с ресурсоснабжающими , специализированными и подрядными организациями . В связи с чем, Управляющая организация, выступая от имени и по поручению собственников многоквартирного дома, имеет право подписывать акты балансового разграничения, договора и другие необходимые документы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг для достижения цели по управлению многоквартирным домом и его общего имущества.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

**2.1.1**.Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и прилагаемому к настоящему договору перечню работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – Приложение № 3

**2.1.2.** Обеспечить предоставление Собственникам помещений жилищно-коммунальными услугами : по вывозу ТБО, по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире собственника, подачей холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжением путем заключения договоров со специализированными организациями и с ресурсоснабжающими организациями .

**2.1.3**.Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий.

**2.1.4**.Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к сезонной эксплуатации.

**2.1.5**.Своевременно информировать Собственников помещений /пользователей о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации по мере поступления информации от ресурсоснабжающих организаций.

**2.1.6.** Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного представления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Принимать меры по устранению недостатков качества услуг

**2.1.7.** Производить начисление платежей и направлять Собственникам и (или) пользователям помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

**2.1.8**.С согласия собственников обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

**2.1.9**.Рассматривать жалобы и заявления Собственников или пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, принимать меры по своевременному устранению указанных в них недостатков.

Ответ на жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, направляется Управляющей организацией заявителю в течение 3 рабочих дней со дня ее получения.

Собственники помещений вправе получать от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполнения работ.

**2.1.10.** Вести финансовую**,** статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору с предоставлением данных Совету многоквартирного дома, установленном п.п. 6.1., 6.2. и 6.3 настоящего Договора.

**2.2. Собственники помещений обязаны:**

**2.2.1**.Использовать помещения многоквартирного дома по назначению, обеспечивать его сохранность.

**2.2.2.** Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, Правила содержания общего имущества, а так же требования ЖК РФ.

**2.2.3**.Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

**2.2.4**. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

**2.2.5**. Соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

**2.2.6**.При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях Управляющей организации.

**2.2.7**. Допускать в принадлежащие им жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации и газоснабжения для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

**2.2.8**.Соблюдать установленный ЖК РФ - порядок переустройства и перепланировки помещений, подсобных помещений, а также мест общего пользовании.

**2.2.9.** Не производить без соответствующего разрешения какое-либо переустройство внутренних инженерных сетей, коммуникаций или иного оборудования, не загораживать водопроводные и канализационные трубы, вентиляционные каналы, а также иные элементы инженерных систем и оборудования, относящиеся к общему имуществу и расположенные как в помещениях Собственников, так и в помещениях общего пользования.

**2.2.10**. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и плату за коммунальные услуги , а именно не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**2.2.11**.Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

**2.2.12**.Уведомлять пользователей (нанимателей, арендаторов) об условиях настоящего договора. Пользователи и члены их семей обязаны знать адрес и телефоны Управляющей организации, диспетчерских и аварийных служб:

**Диспетчерская служба тел. 32-61-19,график работы :**

**Понедельник - пятница: с 08 час. 30 мин до 17 час. 30 мин.**

**субботы и воскресенье - выходной**

**Аварийная служба тел. 89107216504 , график работы :**

**Понедельник - пятница с 17 час. 30 мин. до 08 час.30 мин.**

**суббота, воскресенье – круглосуточно.**

**2.2.13**.Представляет Управляющей организации сведения обо всех пользователях помещений по каждому помещению многоквартирного дома, принадлежащего собственнику, в срок не позднее \_15\_ дней с момента заключения настоящего договора, а о появлении новых пользователей помещений в период действия настоящего договора в течение \_10\_ дней.

**2.2.14.** До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения, а также в случае неиспользования Собственником принадлежащего ему нежилого помещения, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

**3. Права сторон**

**3.1. Собственники имеют право:**

**3.1.1.** Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

**3.1.2**. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по настоящему Договору.

**3.1.3**. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин, повлекших причинение ущерба.

**3.1.4**. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

**3.1.5**. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными актами.

**3.1.6.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Смоленска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности .

**3.2. Собственники жилых и нежилых помещений не вправе:**

**3.2.1.** Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

**3.2.2**. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

**3.3. Управляющая организация имеет право:**

**3.3.1**. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

**3.3.2**. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию этой задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

**3.3.3**. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

**3.3.4**. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/пользователем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником/пользователем жилое или нежилое помещение работников Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время. А также осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником/пользователем Управляющей организации о показаниях индивидуальных приборов учета , установленных в жилых и нежилых помещениях , путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

**3.3.5.** Привлекать подрядные организации для заключения договора по выполнению всего комплекса отдельных видов работ по настоящему договору.

**4. Порядок расчетов**

**4.1. Порядок определения цены договора**

**4.1.1.** Цена настоящего Договора регулируется и устанавливается в виде ежемесячных платежей, определяемых исходя из платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая включает в себе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества дома,

по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире собственника, по вывозу ТБО , и устанавливается согласно п.1. Приложения 4 настоящего Договора на год . Перечень и объем работ / услуг определяется в соответствии с Приложениями № № 1, 2, 3 настоящего Договора.

**4.1.2**. Плата за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, регулируется не чаще одного раза в год и утверждается на общем собрании собственников дома с учетом предложения управляющей организации. Причем , в случае если собственники помещений дома не приняли решения на общем собрании дома об изменении размера платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома , то плата устанавливается ниже стоимости размера платы установленного органами местного самоуправления на соответствующий срок и не может , изменена более чем на 10 %. Предлагаемый тариф (плата ) на соответствующий год за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома в том числе может содержаться в уведомлении , которое управляющая организация направляет собственникам помещений дома в соответствии с настоящим пунктом. В предлагаемый управляющей организацией тариф (плату) входит перечень и объем работ / услуг указанный в Приложении № № 1, 2, 3 настоящего Договора.

Тариф (плата) считается измененным в соответствии с настоящим пунктом с даты указанной в уведомлении с предложением об установлении нового тарифа (платы) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома , если собственники на общем собрании многоквартирного дома до даты установленного нового тарифа (платы) работ/услуг, указанного в уведомлении , не приняли решение на общем собрании об установлении иного тарифа (платы) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома. Срок установления нового тарифа (платы) работ/услуг , указанный в уведомлении по предлагаемому новому тарифу (платы) за работы/услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома не может быть ранее 30 дней с момента направления такого уведомления с предложением по установлению нового тарифа (платы).

Уведомление с предлагаемым на соответствующий год тарифа (платы) за услуги/работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе, может содержаться в квитанции об оплате работ (услуг) за соответствующий месяц. В случае если уведомление с предлагаемым тарифом (платы) за услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома содержится в квитанции на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц, то оплата соответствующей квитанции является доказательством факта получения уведомления с предложением управляющей организации об установлении нового тарифа (платы) работ/услуг на соответствующий год.

**4.1.3.** Настоящим Договором принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении тарифа , платы за содержание и ремонт общего имущества дома не требуется.

**4.1.4.** Плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерна доле в праве общей собственности и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

**4.1.5**.По настоящему Договору плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не взимается.

**4.1.6.** Плата за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) устанавливается по утвержденным тарифам Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности и тарифной политике в соответствии с действующим законодательством РФ.

Собственник обязан оплачивать в соответствии с действующим законодательством РФ Управляющей организации за потребленные индивидуальные коммунальные услуги, а также за предоставленные коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН) , кроме водоотведения.

Разница в объемах потребления коммунальных услуг, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распре­делению между всеми собственниками в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

**4.1.7.**При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

**4.2. Порядок внесения платы**

**4.2.1**. Внесение платы осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет Управляющей организации или в кассу на основании платежных документов об оплате.

**4.2.2**. Форма и содержание платежных документов для собственников-плательщиков не должны противоречить действующему законодательству РФ. В качестве платежных документов Управляющая организация устанавливает с настоящим Договором ежемесячные бланки квитанций на оплату услуг выставляемым Собственникам/пользователям*.*

**4.2.3.** Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**4.2.4**. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за оказываемые услуги по настоящему договору.

**4.2.5**.В случае просрочки текущего платежа за жилое помещение и коммунальные услуги, поступающий денежный платеж от Собственника идет на погашение задолженности, а оставшаяся часть денежных средств погашает текущей платеж за жилое помещение и коммунальные услуги .

**4.2.7.** Оплата Управляющей организации платных услуг по ремонту помещений, ремонту и работам (услугам) не являющиеся услугами по содержанию и ремонту общего имущества дома, оплачиваются Собственником в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги.

**5. Ответственность сторон**

**5.1.1**. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**5.1.2.** Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в Многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**5.1.3**. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия в порядке, установленном действующим законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

**5.1.4**. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник/пользователь обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации - в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**5.1.5**. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

**6. Осуществление контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору**

**6.1.1.** Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет о выполнении Договора за предыдущий год вывешивается на информационных стендах в подъездах дома, с которым Собственник может ознакомиться.

**6.1.2.** Управляющая организация обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях его финансово-хозяйственной деятельности об оказываемых услугах и о выполнении работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения; об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденных Правительством Российской Федерации.

**7. Особые условия**

**7.1.1.** Обработка персональных данных собственника.

Руководствуясь требованиями ФЗ № 152 от 27.07.2006 г. « Об обработке персональных данных», с целью осуществления функций по начислению платежей с учетом мер социальной поддержки, сбору и перечислению платежей, взысканию с собственников задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги управляющая организация осуществляет обработку следующих категорий персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места проживания или нахождения, собственника помещения, а также членов его семьи, свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение, данные о мерах социальной поддержки, о наличии или отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пользователем персональных данных являются: сотрудники управляющей организации, имеющие право доступа к персональным данным, ресурсоснабжающие организации, банковские организации, которые имеют право доступа к персональным данным в части исполнения ими своих договорных обязательств.

**8. Срок договора и порядок его расторжения.**

**8.1.1.** Договор действует на три года с :  
 «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. по «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_г., составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**8.1.2**. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за два месяца до окончания срока действия Договора , настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**8.1.3**. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

**8.1.4.** Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать имеющуюся техническую документацию на Многоквартирный дом Уполномоченному лицу в соответствии с жилищным законодательством РФ.

**8.1.5.** В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности либо другом вещном праве иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

**9 . Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью**:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом входящих в плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по Договору управления многоквартирным домом.

Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, входящих в плату по Договору управления многоквартирным домом.

Приложение № 4 – Цена Договора и порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг , для собственника помещения в многоквартирном доме

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО «Комфорт-сервис»**  г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича,  дом № 13 | **Собственник квартиры № \_\_\_\_\_**  (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2) **дома** |
| Реквизиты:  ОГРН 1106732001375  ИНН /КПП 6732001388/673201001  В ОАО «СКА-Банк»  БИК 0466147757  р/с 40702810300630003028  к/с 30101810600000000757  Диспетчерская служба тел: 32-61-19  Аварийная служба тел:  89107216504 Директор ООО «Комфорт-сервис»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.Ю.Прохоренкова | Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /подпись/ |

**Приложение № 1 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.**

|  |  |
| --- | --- |
| № | **Состав общего имущества многоквартирного дома** |
| 1  1 | помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений ,площадки для автомобильного транспорта, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование. |
| 2  2 | крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);  земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |
| 33 | внутридомовые инженерные системы холодного и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. |
| 4 | внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;  внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. |

**Приложение № 2 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.**

|  |
| --- |
| **Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом входящих плату за содержание и ремонт общего имущества дома** |
| - Составление перспективных и текущих планов управления домом;  - Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома;  - Изучение рынка поставщиков жилищно-коммунальных услуг;  - Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг;  - Заключение договоров с подрядными , специализированными организациями ;  - Контроль по исполнению договорных обязательств с организациями;  - Начисление, учет, сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с собственников и нанимателей помещений; выдача справок, информирование собственников помещений об изменении тарифов;  - Паспортная работа, выдача справок;  - Работа диспетчера;  - Организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством;  - Работа с должниками;  - Работа по учету и ведению технической документации по управляемому дому;  - Осуществление учета потребителей услуг и работ в многоквартирном доме;  - Ведение в установленном порядке необходимой документации по многоквартирному дому, по ремонту, производству работ  и т.д.;  - Представление разъяснений Собственникам и / или пользователям о порядке пользования жилыми помещениями и  общим имуществом многоквартирного дома;  - Ведение базы данных по текущему ремонту общего имущества дома;  - Организация систематического контроля и соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг;  - Подготовка предложений о проведении текущего ремонта. |

**Приложение № 3 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.**

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, входящих в плату по Договору управления многоквартирным домом**

**Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Элементы и помещения здания** | **Расчетное число осмотров в год** |
| **Кровля** | **2** |
| **Деревянные конструкции** | **2** |
| **Внутренняя штукатурка и облицовка стен** | **2** |
| **Внутренняя и наружная окраска** | **2** |
| **Водопровод, канализация, (подвалы, техподполья, чердаки** | **4** |
| **Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках** | **12** |
| **Тоже на чердаках и подвалах** | **12** |
| **Ввод, щитовая, наружная проводка** | **12** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды работ** |  |
| **А.Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов** | **Периодичность** |
| 1.Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работы или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома. | В теч. Смены |
| 2.Проверка неисправности вентиля вытяжек | 1 раз в год |
| 3.Ревизия запорной арматуры (задвижек). | 1 раз в месяц |
| 4.Замена задвижек (по мере необходимости). | По мере необходимости |
| 5.Набивка сальников. | По мере необходимости |
| 6.Смазывание штоков. | По мере необходимости |
| 7.Удаление ржавого налета. | По мере необходимости |
| 8.Окраска труб в подвале. | 1 раз в год |
| 9.Восстановление поврежденных участков утепления трубопроводов. | Немедленно |
| 10.Проверка и при необходимости замена общего счетчика учета холодной воды. | 1 раз в месяц и при необходим. |
| 11.Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды | 1 раз в месяц |
| 12.Уплотнение соединения на сгонах. | По мере необходимости |
| 13.Замена участков трубопровода (по мере необходимости). | По мере необходимости |
| 14.Прочистка внутридомовой канализации. | По мере необходимости |
| 15.Проверка плотности канализационных стыков и устранение неисправностей. | По мере необходимости |
| 16.Устранение контр-уклона канализационной системы. | В теч. 3 суток |
| 17.Ремонт опорных столбиков. | В теч. смены |
| 18.Устранение аварийной ситуации с отключением системы холодного водоснабжения. | Немедленно |
| 19.Удаление мусора из подвала. | В теч .смены |
| 20.Устранение последствий залития подвала. | В теч.10 суток |
| 21.Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, чердаки, тех.этажи, кровли, ВРЦ, насосные путем установки запорных устройств (замков). | По мере необходимости |
| **Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период** |  |
| 1.Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях. | По мере необходимости |
| 2.Ремонт кровли. | По мере необходимости |
| 3.Остекленение и закрытие чердачных слуховых окон, подвалов. | В теч. 3 суток |
| 4.Замена разбитых стекол в местах общего пользования | В теч. 3 суток |
| 5.Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях. | В теч. 3 суток |
| 6. Ремонт полов из керамической плитки на лестн. площадках | В теч. 3 суток |
| **Б.1.** Очистка кровли от снега и наледи (зимний-весенний период) | По мере необходимости |
|  |  |
| **В.Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее-летний период**  **1.**Укрепление водосточных труб, колен и воронок. | 1 сутки |
| 2.Расконсервирование и ремонт поливочной системы. | 1 сутки |
| 3.Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. | 1 сутки |
| 4.Ремонт просевших отмосток. | 1 сутки |
| 5. Окраска цоколя дома | 1 раз в три года |
| 6. Окраска внутридомовых газопроводов | 1 раз в три года |
| **Санитарное содержание общего имущества жилого дома**. |  |
| **Г. Санитарное содержание лестничных клеток:** |  |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Ежедневно |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 1 раз в неделю |
| Мытье лестничных и маршей нижних трех этажей | 2 раза в месяц |
|  |  |
| Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа | 2 раза в месяц |
| Обметание пыли с потолков | 1 раз в год |
| Мытье окон | 2 раза в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников | 1 раз в месяц |
| Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в неделю |
| **Д. Санитарное содержание придомовой территории:** |  |
| **Холодный период:** |  |
| Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см | 1 раз в сутки в дни снегопада |
| Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см | Через 2 часа во время снегопада |
| Посыпка территории песком | 2 раза в сутки во время гололеда |
| Очистка территории от наледи и льда | 1 раз в двое суток во время гололеда |
| Подметание территории в дни без снегопада | 1 раз в сутки в дни без снегопада |
| **Теплый период** |  |
| Подметание территорий и уборка возле контейнерных площадок | 1 раз в сутки |
| Уборка газонов | 1 раз в двое суток |
| Выкашивание газонов | 2 раза в сезон |
| **Е. Дератизация и дезинсекция технических подполий** | 2 раза в год весной и осенью |
| **Ж. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом** |  |
| **1**.Ремонт протечек в отдельных местах кровли. | Немедленно |
| 2.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев. | 2 раза в год |
| 3.Ремонт повреждения системы организованного водостока (воронок, сливной трубы, колена, ухватов). | 1 сутки |
| 4.Проверка исправности слуховых окон. | 1 раз в неделю |
| 5.Установка запорного устройства (замков) на дверях, ведущих в чердачное помещение. | По мере необходимости |
| 6.Ремонт протечек в местах сопряжения воронок с кровлей, устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков, устранение протекания стыковых соединений водосточного стояка. | Немедленно |
| 7.Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. | По мере необходимости |
| 8.Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и оконных, дверных заполнений. | По мере необходимости |
| 9.Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей. | По мере необходимости |
| 10.Замена, восстановление отдельных участков полов. | По мере необходимости |
| 11.Внутренняя отделка : восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях | По мере необходимости |
| 12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. | По мере необходимости |
| **З. Работы связанные с содержанием электрохозяйства**  1. Ревизия ВРУ ж.д. и этажных щитов. | 1 раз в месяц |
| 2. Проф. осмотры эл. оборудования подъездов, подвалов, чердаков | 1 раз в неделю |
| 3.Проверка сопротивления изоляции электрооборудования дома до ввода в квартиру, а также питающего кабеля жилого дома | 1 раз в 3 года |
| 4.Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования ( замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки) | В теч. Смены |
| **И.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы**. |  |
| Работы аварийного характера в жилых зданиях включают:  -повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждений помещений;  -выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования во вспомогательных и жилых помещениях;  -засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях. приводящие к затоплению помещений;  -поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;  -выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде. | Работы выполняются незамедлительно. |

**Приложение № 4 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015г.**

**ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ и КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

**ДЛЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**1**.**Плата за содержание и ремонт жилого помещения** ( включающая в себя плату за услуги/работы по управлению многоквартирным домом, содержанию , текущему и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за вывоз ТБО; плату за услуги по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире собственника ) **установлена на один год :**

**с «01» января 2015 года по « 31 » декабря 2015 года:**

**-12,87 руб. за м2 общей площади помещения собственника.**

Плата вносится ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Исполнителя до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**2. Коммунальные услуги:**

**2.1. Холодное водоснабжение: 18,69 руб. за м. куб; водоотведение: 13,09 руб. за м. куб.**

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний квартирных счетчиков , при непредоставлении показаний квартирных счетчиков - по среднемесячному объему за последний год (если меньше года - то за фактический период, если он не менее 3 месяцев), а в случае непредоставления показаний квартирных счетчиков более трех месяцев подряд - по нормативу потребления коммунальных , ут­верждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы выставляется ресурсоснабжающей организацией по установленным тарифам Департамента

Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике в соответствии с действующим законодательством РФ.

Плата за холодное водоснабжение, водоотведение и холодное водоснабжение на ОДН вносится ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Исполнителя до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**2.2. Электроснабжение :**

**Одноставочный тариф : 3,01 руб./кВт ч ;**

**Тариф, дифференцированный по зонам суток:**

**дневная зона : 3,06 руб./кВт ч.; ночная зона : 2,15 руб./кВт ч.**

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний квартирных счетчиков , а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, ут­верждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Размер платы выставляется ресурсоснабжающей организацией по установленным тарифам Департамента

Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике в соответствии с действующим законодательством РФ.

Плата за электроснабжение и электроснабжение на ОДН вносится ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Исполнителя до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:**  **ООО «Комфорт-сервис»**  г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича,  дом № 13 | **Собственник квартиры № \_\_\_\_\_**  (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2) **дома** |
| Реквизиты:  ОГРН 1106732001375  ИНН /КПП 6732001388/673201001  В ОАО «СКА-Банк»  БИК 0466147757  р/с 40702810300630003028  к/с 30101810600000000757  Диспетчерская служба тел: 32-61-19  Аварийная служба тел:  89107216504 Директор ООО «Комфорт-сервис»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ю.Ю.Прохоренкова | Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /подпись/ |