**Проект договора**

**управления многоквартирным домом**

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

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 ( включая вывоз ТБО, техническое содержание лифтов) , 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 техническому содержанию лифтов , 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 , техническому содержанию лифтов и устанавливается согласно п.1. Приложения 4 настоящего Договора . 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 его действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине или не по вине его работников.

**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 управления МКД 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, лифты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование; |
| 2  2 | Кровля с подогревом ; 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); 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 водоснабжения, 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.  Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.  Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, 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, установленной в соответствии с [пунктом 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_161052/#p86)  Правил Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г, 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. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. 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. |

**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 и капитальному ремонту общего имущества дома  - Организация систематического контроля и соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг.  - Подготовка предложений о проведении текущего и капитального 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 |
|  |  |
|  |  |
| **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 техническое содержание лифтов , плату за услуги по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире собственника ) **установлена на один год**

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

**-15,04 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/ | |