**Договор**

**управления многоквартирным домом**

г. Смоленск «01 » мая 2015г.

Собственник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилого помещения № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме № 5, расположенном по адресу: Смоленский р-он ,д.Киселевка, ул.Раздольная, именуемый в дальнейшем Собственник, с одной стороны, и ООО «ТСЖ+Сервис» в лице директора Возикова И.Л., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

**1.1.** Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме (далее МКД), а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее – пользователю).

**1.2**. Управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, расположенном по адресу: Смоленский р-онд.Киселевка,ул.Раздольная дом №5 предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (нанимателю, арендатору) в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

**1.3**. Состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении № 1 к настоящему договору. Техническая и иная документация многоквартирного дома на момент заключения настоящего договора находится у Управляющей организации.

**1.4.** 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 МКД,

б) по содержанию общего имущества МКД,

в) текущий ремонт общего имущества МКД,

**2)** услуги специализированных организаций.

**Коммунальные услуги -** деятельность ресурсоснабжающих организаций.

**1.5**. Управляющая организация оказывает услуги/работы по надлежащей эксплуатации, содержанию, текущему ремонту в объеме собранных средств согласно прилагаемому к настоящему договору перечню работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества МКД (Приложение № 3).

**1.6.** Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания и пользования помещениями в МКД собственниками и пользователями таких помещений путем оказания услуг/работы по управлению МКД согласно перечню (Приложения № 2).

**1.7.** Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственникам или пользователям помещений работы (услуги), не вошедшие в перечни работ (услуг), определяемых в порядке, установленном п. 1.5, 1.6. настоящего договора. Перечень таких работ (услуг), в том числе связанных с содержанием и ремонтом имущества Собственников помещений, которые Управляющая организация обязуется оказывать и выполнять по настоящему договору по заявкам Собственников или пользователей помещений за плату, приведен в Приложении № 4 к настоящему договору. Управляющая организация вправе оказывать иные услуги и выполнять иные работы (услуги), не вошедшие в указанный перечень.

**1.8.** Управляющая организация обеспечивает Собственников или пользователей помещений в МКД жилищно-коммунальными услугами, путем заключения от своего имени (если иного порядка оплаты не принято собственниками помещений на общем собрании) договоров 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.

**1.9.** Условия Договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

**2. Обязанности сторон**

**2.1. Управляющая организация обязана:**

**2.1.1**.Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Жилищным законодательством, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда по перечню, объему работ (услуг) и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п.п.1.5-1.9. настоящего Договора.

**2.1.2.** Обеспечить предоставление Собственникам помещений жилищными услугами: по вывозу ТБО, по техническому обслуживанию лифтов, по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире, по техническому содержанию и обслуживанию лифтов.

**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 о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, электроснабжение) за 3 календарных дня, если отключение производится управляющей организацией; 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, а так же принимать от Собственника плату за жилое помещение и коммунальные услуги ( если собственниками помещений не выбран иной способ оплаты коммунальных услуг) согласно платежному документу.

**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**. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.

**2.1.10**.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.

**2.1.11**. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в МКД или помещению(ям) Собственника.

**2.1.12.** Вести финансовую**,** статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору с предоставлением данных Собственнику в порядке, установленном п.п. 7.1. настоящего Договора.

**2.1.13.** Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению МКД в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

**2.1.14**. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации , направляются на цели, определенные решением общего собрания Собственников ( снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и др.).

**2.2. Собственники помещений обязаны:**

**2.2.1**.Поддерживать находящееся в их собственности помещения в надлежащем состоянии, за свой счет производить его содержание. Производить ремонт жилого помещения и мест общего пользования в случае пожара, залива и иной порчи имущества произошедшей по вине Собственника за свой счет.

**2.2.2.** Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, правила противопожарной безопасности, 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**. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

е) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

ж) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

**2.2.4**.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.

**2.2.5**. Допускать в принадлежащие им жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления 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.

**2.2.6**. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим, а так же иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством.

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

**2.2.8**. Уведомлять пользователей (нанимателей, арендаторов) об условиях настоящего договора. Пользователи и члены их семей обязаны знать адрес и телефоны Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб: **62-81-18 .**

**2.2.9**.Представлять 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.

**2.2.10.** 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.

**2.2.11**. Для оперативного и текущего взаимодействия с управляющей организацией, осуществления контроля за оказанием услуг по настоящему Договору избрать в установленном жилищным законодательством порядке совет многоквартирного дома из числа собственником помещений 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, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

**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**.Требовать в установленном порядке изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и /или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

**3.1.6**. . Осуществлять, платеж непосредственно ресурсоснабжающим организациям при принятии решения общим собранием в силу ч.71 ст.155 ЖК РФ.

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

**3.2. Управляющая организация имеет право:**

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

**3.2.2**. 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.

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

**3.2.4**. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками (пользователями) помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

**3.2.5**. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**3.2.6.** Привлекать подрядные организации для заключения договора по выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему Договору.

**3.2.7.** Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

**4. Порядок расчетов**

**4.1. Порядок определения цены договора**

**4.1.1.** Цена Договора комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, которую обязан оплатить Собственник помещения Управляющей организации в период действия Договора.

**4.1.2**. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя:

- плату за услуги по управлению, содержанию и ремонту мест общего имущества в соответствии с приложениями №2,3 к настоящему Договору;

- плату за коммунальные услуги, если собственниками помещений не принято иного способа оплаты коммунальных услуг( непосредственно ресурсоснабжающим организациям).

- разовые взносы на цели текущего ремонта, на нужды благоустройства придомовой территории, иные цели, оплачиваемые собственниками помещений в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений.

**4.1.3**.Размер платы по управлению, содержанию и ремонту мест общего имущества (включая плату за вывоз ТБО, плату за техническое обслуживание лифтов, услуги по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в помещении собственника) составляет: 13,18 рублей за 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения.

**4.1.4.**. Оплата за коммунальные услуги ( водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) осуществляется Собственником исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, по тарифам утвержденным органами местного самоуправления.

 **4.1.6**. Плата за жилое помещение регулируется не чаще одного раза в год и утверждается на общем собрании собственников помещений дома с учетом предложения управляющей организации. Причем если Собственники не приняли решения об изменении размера платы за жилое помещение на общем собрании, то плата устанавливается не выше стоимости размера платы установленного органами местного самоуправления на соответствующий срок и не может быть изменена более чем на 10%.

Плата за жилое помещение считается измененной в соответствии с настоящим пунктом с даты указанной в уведомлении, если собственники на общем собрании многоквартирного дома до даты изменения платы работ (услуг), указанной в уведомлении, не приняли решение об отказе в изменении стоимости работ (услуг). Срок изменения платы работ (услуг), указанный в уведомлении об изменении платы не может быть ранее 30 дней с момента направления такого уведомления с предложением по установлением нового размера платы за жилое помещение.

Уведомление об изменении размера платы за жилое помещение, размещается на информационном стенде в подъезде дома, а также содержится в квитанции об оплате работ (услуг) за соответствующий месяц. В случае если уведомление об изменении платы работ (услуг) 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 за жилое помещение).

**4.2. Порядок внесения платы**

* + 1. Внесение платы осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет Управляющей организации на основании платежных документов об оплате, предоставляемых Собственнику.
		2. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
		3. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
		4. При временном отсутствии Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом законодательством РФ..
		5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленным частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.
		6. В случае просрочки текущего платежа за жилое помещение, 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 вошедшим в приложение № 4 к настоящему договору – по свободным (договорным) ценам.

**5.** **Ответственность сторон.**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, стороны несут ответственность, в порядке установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений.

**5.2.** В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, а также в случае совершения Собственниками иных действий (бездействия), повлекших за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений многоквартирного дома, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

**5.3**. Собственники и пользователи помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации или специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками и пользователями помещений).

**6. Порядок разрешения споров**

**6.1.** Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

**6.2.** В случае если споры и разногласия не урегулированы путем переговоров в течение месяца с момента получения претензии одной из Сторон, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Порядок осуществления контроля**

**7.1.** Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

 -получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, периодичности оказания услуг и выполнения работ;

 -проверки объемов , качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

 -подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

 -составления актов о нарушении условий договора .

**7.2.** Управляющая организация представляет в соответствии с законодательством Российской Федерации ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора в течение первого квартала текущего года за предыдущий год. Отчет о выполнении Договора за предыдущий год вывешивается на информационных стендах в подъездах дома, а также размещается на сайте организации.

**7.3**. Данный отчет подлежит по необходимости рассмотрению на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в порядке, установленном ЖК РФ.

**8. Особые условия.**

**8.1.** Руководствуясь требования Федерального закона № 152 от 27.07.2006г. «Об обработке персональных данных», с целью осуществления функций по начислению платежей, сбору и перечислению платежей, взысканию с собственников задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги управляющая организация осуществляет обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места проживания и нахождения собственника помещения, паспортные данные, свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение.

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

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

**9.1.** Договор заключен на 3 (три) года и вступает в действие с «01» мая 2015г.

**9.2.** При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора за два месяца до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок. Количество продлений срока действия договора не ограничивается.

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

**9.4.** 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.

**9.5.**Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу**.** Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень услуг (работ) по управлению.

Приложение № 3 – Перечень работ (услуг) по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 – Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий на 2015 год.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** **ООО «ТСЖ +Сервис»**  | **Собственник помещения № \_\_\_ дома №5****по ул.Раздольная, д.Киселевка,Смоленский р-он \_\_\_\_\_\_м2****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **г. Смоленск, Ново-Киевская, 7 «Б»** **тел./факс 62-81-62,** **диспетчерская/дежурная служба: 62-81-18** **Банковские реквизиты ИНН 6732104640,****КПП 673201001** **р/счет 40702810559000000707 в Смоленском Отделении № 8609г. Сбербанка России г. Смоленск** **БИК 046614632 кор./сч. 30101810000000000632** **Директор ООО «ТСЖ + Сервис»** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Возиков И.Л.**  | **Паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **Выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Дата выдачи\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Место регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |

 **Приложение № 1 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «01»\_мая 2015 г.**

**Состав общего имущества многоквартирного дома включаются:**

а) 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, лифты, шахты, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) 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);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

 **Приложение № 2 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «01\_» мая 2015г.**

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом:**

- 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 с подрядными специализированными организациями;

- Контроль по исполнению договорных обязательств с организациями;

- Начисление, учет, сбор платежей за жилищные услуги с собственников и нанимателей помещений;

- Паспортная работа;

- Работа с должниками;

- Организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, в соответствии с действующим законодательством.

- Работа по учету и ведению технической документации по управляемому дому;

- 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.

- Подготовка предложений о проведении текущего ремонта.

 **Приложение № 3 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «01»мая 2015 г.**

**Перечень работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту**

 **общего имущества многоквартирного дома**

 **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 течении Смены |
| 2.Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах. | 1 раз в год |
| 3.Ревизия запорной арматуры (задвижек). | 1 раз в месяц |
| 4.Замена водозапорной арматуры (по мере необходимости) на распределительных трубопроводах. | По мере необходимости |
| 5.Набивка сальников. | По мере необходимости |
| 6.Смазывание штоков. | По мере необходимости |
| 7.Удаление ржавого налета с водозапорной арматуры и труб. | 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 прибора учета холодной воды |  при необходим. |
| 11.Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды | 1 раз в месяц |
| 12.Проверка и 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, на чердаки, на тех.этажи, на кровлю, в ВРУ, путем установки запорных устройств (замков). | По мере необходимости |
| **Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-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 теплое время года) |
| 7. Ремонт запорных устройств | По мере необходимости |
| 8. Обеспечение МКД песком против наледи. | 1 раз в год |
| **В.Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период** |  |
| 1**.**Проверка исправности работы внутреннего организованного водостока | 2 раза в год |
| 2.Расконсервирование и ремонт поливочной системы ( в случае решения собственников помещений МКД) |  |
| 3.Ремонт оборудования детских площадок. | 1 сутки |
| 4.Ремонт просевших отмосток. | 1 сутки |
| 5. Окраска цоколя дома | 1 раз в три года |
| 6. Окраска внутридомовых и фасадных 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  | 5 раз в неделю |
| 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 пола кабины лифта | Ежедневно |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электрических и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников | 1 раз в месяц |
|  |  |
|  |  |
| **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 придомовой территории | 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 контейнерной площадки | 5 раз в неделю |
| 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 детской площадки, ограждений для контейнерной площадки.. | 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 внутреннего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде. | Работы выполняются незамедлительно. |

 **Приложение № 4 к договору**

**Управления многоквартирным домом от «01\_» м ая\_2015\_г.**

**Перечень платных услуг по ремонту помещений, ремонту и замене**

**внутриквартирного оборудования и установочных изделий на 2015 год**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование работ | Ед.изм. | Цена(руб.) |
| 1 | Смена мойки | шт | 360 |
| 2 | Смена ванны  | шт | 800 |
| 3 | Смена унитаза | шт | 500 |
| 4 | Смена смесителя (в ванной) | шт | 250 |
| 6 | Смена смесителя в кухне | шт | 300 |
| 7 | Замена прокладки в смесителе | шт | 30 |
| 8 | Установка раковины - тюльпан | шт | 330 |
| 9 | Смена умывальника без смесителя | шт | 250 |
| 10 | Смена умывальника со смесителем | шт | 400 |
| 11 | Ремонт сливного бачка | шт | 100 |
| 12 | Смена сидений к унитазам | шт | 50 |
| 13 | Смена резиновых манжет к унитазу | шт | 100 |
| 14 | Регулировка сливного бачка | шт | 50 |
| 15 | Укрепление сливного бачка | шт | 100 |
| 16 | Прочистка внутр.канализации в пределах помещения собственника | п/м | 40 |
| 17 | Устранение засора в сан.приборах (мойка, унитаз, раковина, ванна) | прибор | 300 |
| 18 | Смена сифона под раковиной | шт | 100 |
| 19 | Смена гофры под унитазом | шт | 130 |
| 20 | Смена запорной арматуры (вентиля) | шт | 160 |
| 21 | Замена канализационной трубы | п/м | 200 |
| 22 | Замена отвода | шт | 100 |
| 23 | Присоединение гибких подводок | шт | 100 |
| 24 | Временная заделка свищей на трубах после вентиля в квартире собственника | шт | 100 |
| 25 | Смена полотенцесушителя | шт | 500 |
| 26 | Замена картриджа (при наличии гарантийного талона на фильтр и паспорта) | шт | 100 |
| 27 | Смена радиаторов отопления (индивид. отопление) | шт | 300 |
| 28 | Установка радиатора отопления(в т.ч. распаковка и промывка) | шт | 1000 |
| 29 | Установка водонагревателя | шт | 1000 |
| 30 | Промывка радиаторов отопления проточной водой без применения химикатов. | шт | 1000 |
| 31 | Монтаж стиральной машины | шт | 1300 |
| 32 | Замена трубопроводов на полипропилен | м | 400 |
| 33 | Отключение стояка холодного водоснабжения | 1стояк | 260 |
| 34 | Отключение стояка горячего водоснабжения | 1стояк | 260 |
| 35 | Отключение стояка горячего и холодного водоснабжения | 2 стояка | 480 |
| 36 | Установка фильтра для очистки воды | шт | 260 |
| 37 | Установка 1–го приборов учета | 1 прибор | 1000 |
| 38 | Установка 2-х приборов учета | 2 прибора | 1800 |
| 39 | Установка 3-х приборов учета | 3 прибора | 2500 |
| 40 | Опломбировка приборов учета  | прибор | 100 |
| 41 | Переупаковка стояка на металлопластиковой трубе или вантуба | шт | 50 |
| 42 | Установка выключателя, переключения штепсельной розетки для скрытой проводки | шт | 140 |
| 43 | Установка электрического звонка | шт | 150 |
| 44 | Ремонт (замена) штепсельных розеток и выключателей | шт | 110 |
| 45 | Замена автомата | шт | 200 |
| 46 | Замена неисправных участков эл. сети без подготовительных работ по устройству и заделке штробы | п/м | 200 |
| 47 | Замена патрона | шт | 60 |
| 48 | Замена эл. счетчика | шт | 600 |
| 49 | Монтаж УЗО (двухполюсного) | шт | 450 |
| 50 | Подключение стиральной машины с прокладкой кабеля и установкой розетки | шт | 1700 |
| 51 | Замена эл.лампочек | шт | 20 |
| 52 | Установка подрозетника | шт | 150 |
| 53 | Замена шина «0» | шт | 100 |
| 54 | Поиск неисправности эл.проводки внутри помещения собственника | 1час | 600 |
|  |  |  |  |