**Договор**

**управления многоквартирным домом, расположенным**

**по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, ул. Промышленная д. 1**

«1» июня 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Сортавала, ул. Промышленная, д. 1 действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «29» мая 2015 г. б/н, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «СоюзРемСтрой» в лице Генерального директора Галкиной Татьяны Алексеевны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащегокачества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Приказом Минрегиона России от 27.06.2012 N 252 "Об утверждении примерных условий энергосервисного договора, направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных услуг при использовании общего имущества в многоквартирном доме", Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: г. Сортавала , ул. Промышленная д. 1 (согласно технического паспорта площадь дома составляет 4612,8 кв.м.), согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качестваи (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правил пользования жилыми помещениями, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением от 6 мая 2011 г. N 354 «О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ СОБСТВЕННИКАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ЖИЛЫХ ДОМОВ» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором

2.3. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении N 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: ;

б) номер технического паспорта БТИ или УНОМ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

в) проект, серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

д) этажность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

е) количество квартир \_\_\_\_\_\_; количество нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

ж) общая площадь с учетом летних помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

з) общая площадь жилых помещений без учета летних \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

к) степень износа по данным государственного технического учета \_\_\_\_\_\_%;

л) год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

н) правовой акт о признании дома ветхим \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

о) площадь земельного участка, в составе общего имущества \_\_\_\_\_\_\_ кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 2.1](#Par51) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями N 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление

3.1.4. На основании отдельных договоров обеспечивать предоставление следующих услуг: интернета, радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, другие дополнительные услуги.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в [пп. 3.1.3](#Par81) и [3.1.4](#Par88) договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу, предоставленному ОАО «ЕИРЦ».

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 5 рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.11. Представлять Собственнику предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.16. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 5 числа оплачиваемого месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.17. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.18. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца (или квартала), следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.20. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации отчеты о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.21. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.22. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. 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 в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные решением Собственников.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 5 (пять) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25.Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.26. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти.

3.1.27. Довести до сведения Собственника информацию о СРО, членом которой является Управляющая организация, путем размещения информации на информационных стендах (досках) в подъездах или иным способом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету).

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с ОАО «ЕИРЦ» договор на организацию начисления и сбора платежей Собственнику,

уведомив о реквизитах данной организации Собственника.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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 использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) 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;

е) 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;

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

з) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

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

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

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ

УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно [ст. ст. 249](file:///%5C%5Clocalhost%5Cconsultantplus%5C%3A%3Aoffline%3Aref%3DE3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C8CCFE7A655DF467148FF78EA0509A925BFF0594938Bq7yAF), [289](file:///%5C%5Clocalhost%5Cconsultantplus%5C%3A%3Aoffline%3Aref%3DE3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C8CCFE7A655DF467148FF78EA0509A925BFF0594948Dq7yBF) Гражданского кодекса Российской Федерации и [ст. ст. 37](file:///%5C%5Clocalhost%5Cconsultantplus%5C%3A%3Aoffline%3Aref%3DE3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C5CCFD7B655DF467148FF78EA0509A925BFF0595928Cq7y7F), [39](file:///%5C%5Clocalhost%5Cconsultantplus%5C%3A%3Aoffline%3Aref%3DE3DA94E2336EE138137B5C5A0DC1009441E0C5CCFD7B655DF467148FF78EA0509A925BFF05959283q7y7F) Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в МКД жилого помещения , которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

4.2.1. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества устанавливается, в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №3

4.3. В цену Договора не включаются целевые средства, полученные Управляющей организацией от собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на ремонт общего имущества или принятии общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ (или на выполнение непредвиденных работ).

4.4. Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из установленных нормативов потребления коммунальных услуг, по тарифам, устанавливаемым в соответствии с законодательством РФ, Республики Карелия и нормативно - правовыми актами органов местного самоуправления города Сортавала.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на лицевом счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением

4.7. С момента заключения данного договора ежемесячный размер платы за содержание общего имущества многоквартирного дома составляет 13 руб. 48 коп. с 1 кв.м.( 9 руб. 72 коп. с 1 кв.м. – содержание жилья, 3 руб. 76 коп. с 1 кв.м. – вывоз и утилизация ТБО);

Ремонт общего имущества - 3 руб. 65 коп с 1 кв.м.

Плата за управление – 1 руб. 60 коп. с 1 кв.м.( в т.ч. НДС 18%)

Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год управляющая компания направляет в срок не позднее 30 календарных дней .

4.8. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, чем установлен п 4.7 настоящего Договора, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

4.8.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения согласно решению общего собрания не может быть меньше следующих величин:

1) размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

2) размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

4.8.2. Плата на содержание, ремонт и управление общего имущества многоквартирного дома может быть индексирована не чаще одного раза в год и не более чем на официально утвержденный уровень инфляции без решения общего собрания собственников.

4.9. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.10. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

4.12. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

4.13. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

4.14. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

4.15. Срок внесения платежей за управление, содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

1) до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

2) до 10 числа текущего месяца на основании счета на оплату – для собственников/арендаторов нежилых помещений. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Собственники/арендаторы обязаны забрать счет-фактуру и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения Собственником/арендатором счета и/или счет -фактуры и акта.

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

4.16. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и за коммунальные услуги для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

4.17. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов и в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежных документах.

4.18.Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями и приняты Управляющей организацией в эксплуатацию.

4.19. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 5.4](#Par240) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени 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.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.6. В случае неисполнения Управляющей организацией [пункта 5.5](#Par241) настоящего Договора Собственник вправе обратиться за защитой своих прав в СРО, членом которой является Управляющая организация.

6. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ

ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

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

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора об управлении Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственника в случае:

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, указанных в приложениях N 3 к настоящему Договору.

7.2. Расторжение Договора по соглашению Сторон:

7.2.1. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

7.2.2. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](#Par293) настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти о расторжении Договора о предоставлении бюджетных субсидий на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от него распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.8. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

7.9. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

7.10. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такового - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

7.11. В установленном законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

8. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

8.1. Решение об организации Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома принимается Управляющей организацией.

8.2. Собственники помещений многоквартирного дома предупреждаются о проведении очередного Общего собрания помещением информации на доске объявлений.

8.3. Внеочередное Общее собрание может проводиться по инициативе Собственника помещения.

Собственники помещений предупреждаются о проведении внеочередного Общего собрания заказными письмами с уведомлением.

Расходы на организацию внеочередного Общего собрания несет инициатор его созыва.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

10.2.1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: на 1 л.

10.2.2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на 1 л.

10.2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2 л.

10.2.4. Расчет тарифа по содержанию общего имущества МКД на 2л.

10.2.5. Перечень работ и услуг по управлению на 1\_л.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**«Управляющая организация»**

**ООО «СоюзРемСтрой»**

ИНН/КПП- 1007012825/100701001

р/сч - 40702810600010000277 в Сортавальском филиале ОАО Банк "Онего" г.Сортавала

БИК 048606805

кор.сч.30101810900000000805

Юридич.адрес: Респ. Карелия, г.Сортавала, ул.Победы, д. 6, тел. 4-40-05

**Генеральный директор**

**ООО "СоюзРемСтрой"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Галкина Т.А.**

**Собственник (и) (представитель собственника):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № квартиры | Ф.И.О. собственника | Подпись | № свидетельства о регистрации права собственности |
|  |  |  |  |

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом № 1 по ул. Промышленная

От «1» июня 2015 года

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома.**

**(в соответствии со ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации)**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

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

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

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного [законодательства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_166104/?dst=165) и [законодательства](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_170148/?dst=100576) о градостроительной деятельности.

 Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Галкина Т.А.

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом № 1 по ул. Промышленная

От «1» июня 2015 года

**Перечень технической документации на многоквартирный дом.**

В состав технической документации на многоквартирный дом входят следующие документы:

1. Технический паспорт на МКД № 1 по ул. Промышленная от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Галкина Т.А..

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом №1 по ул. Промышленная.

От «1» июня 2015 года

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования** |
| **I.I.** | **Лестничные клетки** |   |
| 1 | Подметание полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки) |   |
| *1.1.* | *-подметание полов во всех помещениях общего пользования (л/марши и площадки) 1- 5 этаж* | ежедневно в рабочие дни |
| 2 | Влажная уборка полов мест общего пользования | 1 раз в неделю |
| **I.II.** | **Дератизация, дезинсекция (мест общего пользования)** | ежемесячно  |
| **Дезинфекция (мест общего пользования), очистка от мусора** | по мере необходимости |
| **II. Содержание и обслуживание мусоропровода** |
| 1 | Очистка и уборка мусороприемных камер (с учетом погрузки мусора) | ежедневно в рабочие дни  |
| **III. Обслуживание объектов внешнего благоустройства**  |
| **III.**  | **Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома** |
| 1 | Подметание  территории с усовершенствованным и неусовершенствованным покрытием в летний период | ежедневно в рабочие дни |
| 2 | Сезонное выкашивание газонов | 1 раз в год |
| 3 | Уборка мусора с газона в летний период | 1 раз в двое суток в рабочие дни |
| 4 | Очистка урн | ежедневно в рабочие дни |
| 5 | Уборка площадки перед входом в подъезд | ежедневно в рабочие дни |
| 6 | Очистка участка территории после механизированной уборки (в холодный период) | по мере необходимости |
| 7 |  Очистка территории от уплотненного снега и наледи  | по мере необходимости |
| 8 |  Очистка отмостков от уплотненного снега и наледи    | 1 раз в год |
| 9 | Подметание территории с усовершенствованным покрытием в зимний период | ежедневно |
| 10 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | по мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов  после начала снегопада |
| *10.1.* | *-Сдвижка снега при снегопаде (тротуар перед подъездом)* |
| *10.2.* | *-Подметание снега при снегопаде  (тротуар перед подъездом)* |
| 11 | Посыпка территории песком (тротуар перед подъездом), с учетом доставки и стоимости песка | 1 раз в сутки в дни гололеда |
| **IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации** |
| 1 | Техническое обслуживание внутридомовых систем водоснабжения, теплоснабжения и канализации | 1 раз в год |
| *- ревизия арматуры на внутридомовых системах;* |
| *- консервация и расконсервация системы отопления, проверка систем;* | 1 раз в год, в период начала и окончания отопительного сезона |
| *- проверка систем центрального отопления в момент расконсервирования.*  | 1 раз в год, в период начала отопительного сезона |
| 2 | Подготовка объектов внешнего благоустройства к сезонной эксплуатации | 1 раз в год |
| 3 | Поставка и снятие, укрепление и регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях | 2 раза в год |
| 4 | Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)  | 1 раз в год, по мере необходимости |
| 5 | Ремонт и укрепление входных дверей в помещениях общего пользования (не более 5 % от общего количества)                                                             | 1 раз в год, по мере необходимости |
| **V. Проведение технических осмотров, обслуживание и устранение незначительных неисправностей** |
| 1 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции. | 1 раз в год |
| 2 | Проведение технических осмотров, обслуживание  и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств | по мере необходимости |
| 3 | Проведение технических осмотров на внутриквартирных и внутридомовых системах водоснабжения , теплоснабжения и канализации, с целью контроля работы оборудования, правильности эксплуатации помещения, предупредительного ремонта, консультации собственников по правильному пользованию внутридомовым оборудованием. | 1 раз в год |
| 4 | Обслуживание и устранение незначительных неисправностей на общестроительных конструкциях | по мере необходимости |
| **VI. Обслуживание внутридомового сантехнического оборудования** |
| 1 | Обслуживание узла коммерческого учета тепловой энергии,(УКУТЭ) | 1 раз в месяц |
| 2 | Обслуживание индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) | 1 раз в месяц |
| 3 | Обслуживание узлов учета холодного водоснабжения (ХВС) | 1 раз в месяц |
| **VII. Аварийно - диспетчерская служба**  |
| 1 | Аварийно - диспетчерская служба | ежедневно |
| **VIII. Освещение мест общего пользования** |
| 1 |  Освещение мест общего пользования | ежедневно |
| **IX. Услуги сбора и вывоза ТБО** |
| 1 | Вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов | ежедневно |
| **X.  Управление многоквартирным домом** |
| **XI.  Текущий ремонт общего имущества (непредвиденный , аварийный ремонт)** |

Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Галкина Т.А.

Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № 1 по ул. Промышленная

От «1» июня 2015 года

**Расчет тарифа по содержанию общего имущества жилого фонда ж/дом ПРОМЫШЛЕННАЯ Д.1**

1. **Содержание внутридомовых сетей водоснабжения, теплоснабжения, канализации** ( ликвидация аварийных ситуаций, аварийное дежурство, проведение ремонтно-восстановительных работ на внутридомовых инженерных сетях, устранение засоров и утечек трубопроводов, подготовка к отопительному сезону, запитка системы отопления, спуск воздуха из системы отопления, смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции,)

Фонд оплаты труда( 4 слесаря-сантехника, 2 электрогазосварщика, ) – 1,42 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,3 руб./м2

Материалы, инвентарь, инструмент – 0,1 руб./м2

Спец. одежда – 0,01 руб./м2

Основные средства – 0,02 руб./м2

Токарно-фрезерные работы -0,03 руб./м.2

**ИТОГО: 1,88 руб./м2**

1. **Содержание внутридомовых электрических сетей** ( аварийное дежурство, замена Эл. лампочек, замена вставок, выключателей, ревизия ВРУ, устранение мелких неисправностей, проведение ремонтно-восстановительных работ на внутридомовых электрических сетях)

Фонд оплаты труда ( 3 электромонтера в т.ч. 1 аварийный) – 0,54 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,12 руб./м2

Материалы, инвентарь, инструмент, лампочки – 0,1 руб./м2

Основные средства- 0,01 руб./м2

Спец. одежда – 0,01 руб./м2

Ежегодная аттестация – 0,02 руб./м2

**ИТОГО: 0,80 руб./м2**

1. **Содержание и мелкий ремонт конструктивных элементов зданий** (плотнические работы, ремонт дверей выходов на кровлю, закрытие слуховых окон и люков, проверка исправности вентиляционных каналов, установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях, укрепление и регулировка пружин, установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях, закрытие подвальных, чердачных дверей на замки, укрепление козырьков, ограждений перил крылец.

Фонд оплаты труда ( 4 шт. ед.) – 0,70 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,15 руб./м2

Материалы, инвентарь, инструмент – 0,03 руб./м2

Основные средства- 0,01 руб./м2

Спец. одежда – 0,01 руб./м2

**ИТОГО: 0,90 руб./м2**

1. **Содержание придомовой территории** (косьба газонов в летний период, очистка придомовой территории от талого снега в весенний период с привлечением техники, покраска малых архитектурный форм, услуги автогидроподъемника для удаления наледи с крыши, расходы на песок, транспортные расходы по доставке песка для подсыпки в зимний период, в песочницы в летний период)

Фонд оплаты труда ( 1 шт. ед.) – 0,21 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,05 руб./м2

Материалы, инвентарь, инструмент, топливо – 0,02 руб./м2

Основные средства- 0,02 руб./м2

Спец. одежда – 0,01 руб./м2

Услуги автотранспорта (сторонние организации) – 0,1 руб./м2

**ИТОГО: 0,41 руб./м2**

1. **Дератизация подвальных помещений – 0,11 руб./м2**
2. **Агентское вознаграждение Единого расчетно-кассового центра** ( услуги по начислению и сбору платежей, выставление и разноска квитанций, претензионно-исковая работа) – **0,88 руб./м2**
3. **Аварийно-диспетчерское обслуживание** (круглосуточная работа диспетчера, слесарей, электриков)

Фонд оплаты труда ( 1 шт. ед.) – 0,24 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,05 руб./м2

Расходы на связь – 0,02 руб./м2

**ИТОГО: 0,31 руб./м2**

1. **Сбор и обработка данных по общедомовым и индивидуальным приборам учета тепловой энергии и водоснабжения** ( ведение картотеки, сбор данных по приборам учета, составление сводных данных, передача данных в ЕИРЦ, составление актов на опломбировку и замену приборов учета, передача общедомовых данных в ресурсоснабжающую организацию, поиск недобросовестных плательщиков)

Фонд оплаты труда ( 1 шт. ед.) – 0,19 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,04 руб./м2

**ИТОГО: 0,23 руб./м2**

1. **Общепроизводственные и общехозяйственные расходы** (заработная плата производственного персонала (инженера, водителя), расходы по обеспечению производственного процесса материалами, работа с магазина, расходы по содержанию автотранспорта, диз. топливо, материальные расходы, содержание административного помещения, коммунальные услуги, обновление и обслуживание сметной программы, обслуживание орг. техники)

Фонд оплаты труда – 0,45 руб./м2

Отчисления от ФОТ – 0,09 руб./м2

Содержание административного помещения, коммунальные услуги, материалы, канцелярия, диз. топливо, содержание оргтехники, заправка картриджей, бумага А4, обновление сметной, бухгалтерской программы – 0,35 руб./м2

Командировочные расходы – 0,09 руб./м2

**ИТОГО: 0,98 руб./м2**

1. **Уборка лестничных площадок** (влажное подметание подъездов **ежедневно**, уборка пыли, мытье полов 1 раз в неделю, мытье окон 2 раза в год (ФОТ - 85378 руб., отчисления от ФОТ – 17844 руб., инвентарь, инструмент, моющие средства – 2900 руб.)

 **ИТОГО: 1,90 руб./м2**

1. **Уборка придомовой территории и мусоропроводов**( ежедневная уборка придомовой территории, подметание участка в летний период, уборка мусора с газонов, очистка урн, сдвижка и подметание снега в зимний период, подсыпка территории песком, очистка от наледи и льда крылец ФОТ - 60435 руб., отчисления от ФОТ – 12630)

 **ИТОГО: 1,32 руб./м2**

**ВСЕГО : 9,72 руб./м2**

Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Галкина Т.А.

Приложение № 5 к договору управления многоквартирным домом № 1 по ул. Промышленная

От «1» июня 2015 года

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД**

1. Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением документов, а так же их актуализация и восстановление (при необходимости)
2. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях, а также лицах, использующих общее имущество многоквартирного дома на основании договоров;
3. Подготовка предложений и перечня услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества для их рассмотрения на общем собрании собственников;
4. Организация и документальное обеспечение общих собраний собственников;
5. Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома;
6. Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;
7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги;
8. Обеспечение контроля за исполнением решений собраний собственников, выполнением услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижения целей деятельности по управлению многоквартирным домом;
9. Начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки;
10. Заключение договоров на пользование общим имуществом многоквартирного дома;
11. Раскрытие информации, касающейся управления многоквартирного дома в соответствии с Законодательством РФ;
12. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг;
13. Прием заявок и заявление по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам;
14. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан;
15. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников.

 Генеральный директор

ООО «СоюзРемСтрой» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Галкина Т.А.