ДОГОВОР № 20/2019
управления многоквартирным домом

г. Саранск «07» октября 2019 г.

«ТСЖ Лесное» (далее - ТСЖ), в лице председателя правления Данилова Сергея Михайловича, действующий на основании Устава именуемое в дельнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ХОУМ СЕРВИС», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Васякина Виталия Анатольевича, действующего на основании устава, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, 60 лет Октября, д. 6/4, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в указанном доме, а также обеспечения граждан, проживающих в доме, коммунальными услугами на содержание общего имущества.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников **от «04» октября 2019 г. протокол №3**, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 137, частью 2.2 статьи 161, статьей 162 Жилищного кодекса РФ. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны, при исполнении условий настоящего договора, руководствуются нормами Жилищного кодекса РФ, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, Перечня работ, услуг необходимых для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2013 года №290.

В случае внесения изменений в указанные нормативные правовые акты, либо в случае их отмены и принятия нового правового акта, стороны руководствуются данными правовыми актами с учетом внесенных изменений, либо с учетом норм вновь принятого нормативного акта.

2. Используемые термины и определения

Товарищество собственников жилья - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Управляющая организация – коммерческая организация, созданная в соответствии с законодательством РФ, которая в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в многоквартирном доме, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме - совокупность физических и юридических лиц, которым на праве собственности принадлежат жилые и (или) нежилые помещения, а также доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме.

Общее имущество в многоквартирном доме – определенное настоящим договором имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, определенное настоящим договором, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на

указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля собственника помещения в общем имуществе дома) - доля, определяемая отношением общей площади указанного жилого помещения к сумме общих площадей всех жилых помещений в многоквартирном доме.

Общая площадь жилого помещения - площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием дома, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации осуществляемых с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома, состав которых определен настоящим договором, для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик многоквартирного дома до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых его составных частей.

Управление многоквартирным домом - комплекс организационно-правовых мероприятий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, который включает:

- оказание услуг по организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- заключение договоров с поставщиками коммунальных услуг;
- привлечение аварийно-технических служб, сторонних организаций по санитарному содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома в целях недопущения аварийной ситуации и восстановления жизнеобеспечения и безопасности собственников помещений в многоквартирном доме;
- начисление и организация сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги с собственников помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме;
- организация осуществления работ по подготовке многоквартирного дома в межсезонье к отопительному периоду;
- организация и осуществление работ по снятию показаний приборов учета потребления коммунальных услуг (квартирных и общедомовых) и обработке данных по показаниям приборов учета;
- взаимодействие с органами государственного контроля за эксплуатацией жилищного фонда (органами местного самоуправления, жилищной инспекцией, пожарной инспекцией и т.д.);
- востребование задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги с недобросовестных собственников помещений.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору и на его условиях ТСЖ на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме №6/4 по пр. 60 лет Октября, в г. Саранске поручает, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, осуществлять функции по управлению многоквартирным домом, предоставлять коммунальные услуги на содержание общего имущества, предусмотренные настоящим договором, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в приложении №1 к настоящему договору.

3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложениях №2 и №3 к настоящему договору.

Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме на дату заключения настоящего договора указан в приложении №4 к настоящему договору.

Указанные перечни могут быть изменены дополнительным соглашением сторон, заключенным в письменной форме, либо в ином порядке, установленном настоящим договором. Дополнительное соглашение в обязательном порядке должно предусматривать положения, связанные с изменением размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

При оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за состояние жилых и нежилых помещений, их частей и конструктивных элементов, а также инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилых или нежилых помещений, принадлежащих гражданам и (или) юридическим лицам. Ремонт указанного оборудования может производиться по письменным заявкам ТСЖ либо собственников помещений за дополнительную плату. В исключительных случаях (при авариях и т.п.) заявки могут быть переданы по телефону, факсу, а также иным способом.

3.4. В рамках настоящего договора Управляющая организация не предоставляет услуги по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация вправе информировать ТСЖ и собственников помещений о необходимости проведения работ по капитальному ремонту, а также о необходимых расходах, связанных с проведением капитального ремонта.

Работы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляются Управляющей организацией или иной организацией за дополнительную плату на основании иного договора на проведение капитального ремонта, заключенного в письменной форме и одобренного в установленном порядке Членами правления ТСЖ.

3.5. Управляющая организация организует предоставление коммунальных услуг Тепловая энергия, а также коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома

Управляющая организация в рамках настоящего договора приобретает коммунальные ресурсы не для себя и не для собственного потребления, а чтобы трансформировать в коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома.

Размер тарифов на коммунальные ресурсы на дату заключения настоящего договора указан в приложении № 4 к настоящему договору.

3.6. ТСЖ и (или) собственники помещений обязуются в полном объеме оплачивать оказанные услуги и выполненные работы Управляющей организации, и потреблённые коммунальные услуги в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.2. Осуществлять функции по регистрационно-паспортному контролю в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. Обеспечивать предоставление проживающим в многоквартирном доме гражданам субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.4. Осуществлять открытие лицевых счетов, выдачу выписок из лицевых счетов, ведение домовой книги, выдачу выписок из домовой книги, выдачу различного вида справок о жительстве и т.п.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг в т. ч. на содержание общего имущества, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.6. Представлять интересы ТСЖ и (или) собственников помещений в многоквартирном доме по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, а именно: договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг на содержание общего имущества, договоры на целевое бюджетное финансирование ТСЖ, договоры о возмещении затрат отдельным категориям населения по оплате жилья и коммунальных услуг и прочие договоры, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.7. Хранить и вести техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, переданную ТСЖ после заключения настоящего договора, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. По требованию ТСЖ знакомить с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего договора.

4.1.8. Проводить общие технические осмотры многоквартирного дома не реже двух раз в год весной и осенью (до начала отопительного сезона) и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотров.

4.1.9. Обеспечить выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно приложениям № 2 и № 3 к настоящему договору.

4.1.10. Организовать обеспечение собственников коммунальными услугами на содержание общего имущества установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления и региональным стандартам.

4.1.11. Организовать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявок ТСЖ и (или) собственников помещений по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности.

4.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) ТСЖ и (или) собственников помещений на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять ТСЖ и (или) собственнику помещения ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.13. Уведомлять ТСЖ и (или) собственников помещений об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего договора путем размещения соответствующей информации в средствах массовой информации или на информационных стендах дома.

4.1.14. Информировать ТСЖ и (или) собственников помещений в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги на содержание общего имущества в ином размере.

4.1.15. Производить начисление и осуществлять прием установленных настоящим договором платежей за жилое помещение, коммунальные услуги на содержание общего имущества и др., обеспечивая выставление платежных документов (извещений и квитанций) собственникам помещений в срок не позднее 10 (пятого) числа месяца, следующего за

истекшим месяцем за который осуществляется начисление.

4.1.16. Обеспечить ТСЖ и собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.18. Отчитываться не реже одного раза в год и ежегодно в течение первого полугодия текущего года представлять ТСЖ отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год.

4.1.19. Оказывать при необходимости помощь ТСЖ в его работе.

4.1.20. При расторжении настоящего договора передать за 30 (тридцать) дней до его прекращения техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы ТСЖ или вновь выбранной управляющей организации либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять состав и порядок проведения работ, необходимых для надлежащего содержания и ремонта многоквартирного дома.

4.2.2. Привлекать сторонние организации и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.3. Принимать от собственников помещений плату за жилые помещения и коммунальные услуги на содержание общего имущества, перераспределять расходы денежных средств между статьями «содержание общего имущества в МКД», «текущий ремонт общего имущества в МКД», «услуги и работы по управлению МКД» в пределах общей суммы оплаты жилищных услуг.

4.2.4. В заранее согласованное с собственником помещения время, не чаще 1 раза в 3 (три) месяца, организовывать проверку помещений собственников в многоквартирном доме на предмет их технического состояния, переустройства и перепланировки.

4.2.5. Взыскивать с собственников помещений в установленном порядке задолженность по оплате предоставленных услуг и выполненных работ в рамках настоящего договора, либо передавать право требования данной задолженности поставщикам коммунальных услуг или иным лицам без согласия ТСЖ (или) собственников помещений.

4.2.6. Проверять соблюдение ТСЖ и собственниками помещений обязательств, установленных пунктами 4.3.3 - 4.3.17 настоящего договора.

4.2.7. Готовить предложения по установлению размеров обязательных платежей собственников помещений за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на основе годового финансово-хозяйственного плана (сметы доходов и расходов) и вносить их на рассмотрение и утверждение ТСЖ и (или) собственниками.

4.2.8. Обрабатывать персональные данные собственников помещений и передавать их для обработки лицам, с которыми заключены договоры на ведение регистрационного учета граждан, начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и пр., так или иначе связанные с предоставлением услуг по управлению многоквартирным домом.

4.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме обязуются:

4.3.1. Выдать Управляющей организации доверенность на представительство интересов собственников и совершение действий в рамках переданных функций по управлению многоквартирным домом в течение трех календарных дней после заключения настоящего договора.

4.3.2. Предоставить Управляющей организации поименный список собственников, домовладельцев, арендаторов и нанимателей помещений в многоквартирном доме в течение месяца после заключения настоящего договора.

4.3.3. Вносить ежемесячно плату за жилое помещение и коммунальные на содержание общего имущества до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, оказывать содействие Управляющей организации в сборе денежных средств в многоквартирном доме за потребленные жилищно-коммунальные услуги. Возмещать Управляющей организации все расходы, связанные с исполнением условий настоящего договора.

4.3.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории, в том числе: обеспечивать выполнение предусмотренных законодательством РФ санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и эксплуатационных требований.

4.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения о смене собственников помещений в многоквартирном доме и документы, подтверждающие права новых собственников на помещение.

4.3.6. Допускать в занимаемое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования (в том числе для проверки состояния индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия) в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности при эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию ТСЖ и собственникам помещений услуг в рамках настоящего договора. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги ТСЖ и (или) собственники помещений уведомляют об этом диспетчера аварийной службы Управляющей организации.

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано ТСЖ и (или) собственниками помещений в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации диспетчером аварийной службы. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Диспетчер аварийной службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации.

4.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных (квартирных) приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг не поверены или отсутствуют, объем потребления коммунальных услуг определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях, либо использующих помещения, принадлежащие собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

4.3.14. Не совершать действий, приводящих к отключению многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, газа и отопления.

4.3.15. Ежемесячно снимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации не позднее 26-го числа текущего месяца.

4.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.17. Передать в течение 30 (тридцати) дней со дня заключения настоящего договора Управляющей организации необходимую техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением домом по акту приема-передачи.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственника(-ов) помещений, либо в связи с нарушением данными лицами п.п. 4.3.7 - 4.3.11, 4.3.13, 4.3.15, 4.3.17 настоящего договора, указанные работы проводятся за счет собственника(-ов) помещений.

4.3.19. При истечении минимальной продолжительности эффективной эксплуатации многоквартирного дома провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также о необходимых расходах собственников помещений, связанных с проведением капитального ремонта.

4.3.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, органов местного самоуправления городского округа Саранск применительно к настоящему договору.

4.4. Члены ТСЖ и собственники помещений в многоквартирном доме имеют право:

4.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

4.4.3. Своевременно получать предусмотренные в настоящем договоре качественные жилищные и коммунальные услуги на содержание общего имущества в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.4.4. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

4.4.5. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.4.6. Получать информацию об организациях (наименование, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.4.7. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, или иные органы, а также в суд за защитой своих законных прав и интересов.

4.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Республики Мордовия, органов местного самоуправления городского округа Саранск применительно к настоящему договору.

5. Цена и порядок расчетов

5.1. ТСЖ и собственники помещений возмещают расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

5.2. Цена настоящего договора определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги на содержание общего имущества.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги на содержание общего имущества для

собственников помещений в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также к жилищным услугам с 01.01.2017 г. относятся расходы на общедомовые нужды (ОДН) холодной и горячей воды, электроэнергии, отопления. Объем данных услуг фиксированный и рассчитывается на основании данных технического паспорта дома;

- плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за электроэнергию, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, на содержание общего имущества.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется решением общего собрания собственников с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на уровне, обеспечивающем управление, содержание и проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложениях №2 и №3 к настоящему договору. В случае непринятия такого решения применяются размеры платы (тарифы), утвержденные компетентным органом местного самоуправления городского округа Саранск на регулируемый период.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные п.5.2 настоящего договора, рассчитывается исходя из тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленных уполномоченным органом.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ.

5.5. Собственники помещений вносят плату, установленную настоящим договором, Управляющей организации.

5.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги на содержание общего имущества вносится ежемесячно не позднее 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией собственникам помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата.

5.7. Субсидии и льготы собственникам помещений по оплате жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Собственники помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном законодательством РФ, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного размера пеней не допускается.

5.9. В случае изменения стоимости услуг и работ, являющихся предметом настоящего договора, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг и работ со дня вступления изменений в силу.

5.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

5.11. При предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

5.12. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством РФ.

5.13. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в

установленном законодательством РФ и Республики Мордовия порядке за счет собственников помещений по отдельному договору на основании решения общего собрания собственников. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме, с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору

6.1. Контроль ТСЖ за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

6.1.1. Представление ТСЖ по итогам технических осмотров многоквартирного дома Управляющей организацией информации о состоянии переданного в управление общего имущества в доме.

6.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги на содержание общего имущества, поступающих от собственников помещений.

6.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора.

6.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему договору осуществляется председателем ТСЖ, собственниками помещений.

6.3. Управляющая организация ежегодно в течение 2 (второго) квартала текущего года отчитывается на общем собрании собственников об исполнении условий настоящего договора за предыдущий год и представляет указанный отчет председателю ТСЖ для последующего доведения до собственников помещений.

6.4. Управляющая организация обязана мотивированно отвечать на устные и письменные обращения ТСЖ и (или) собственников помещений по вопросам, связанным с исполнением настоящего договора.

6.5. Управляющая организация предоставляет по запросу ТСЖ, собственников помещений в течение 3 (трех) рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору.

6.6. Порядок рассмотрения Управляющей организацией поступивших обращений регламентируется действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

7.2. В случае причинения убытков ТСЖ и (или) собственникам помещений по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание и (или) ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

7.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников, в том числе, в случае самовольного вмешательства собственников помещений в устройство инженерных систем в жилом помещении.

Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, которое существовало до момента заключения настоящего договора, а несет ответственность со дня вступления настоящего договора в юридическую силу.

7.4. В случае нарушения ТСЖ и (или) собственниками помещений обязательств, предусмотренных настоящим договором, они несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

7.5. ТСЖ и (или) собственники помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и причиненный имуществу собственников помещений ущерб.

7.7. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственников являются:

на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении собственников. При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках, либо место соединения стояка с контргайкой радиатора отопления;

на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Индивидуальный прибор учета электроэнергии (квартирный счетчик) не входит в состав общего имущества;

по строительным конструкциям – внешняя поверхность стен жилого помещения, оконные заполнения и входная дверь в жилое помещение (оконные заполнения и входная дверь в состав общего имуществ не входят).

Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в юридическую силу.

7.8. В состав общего имущества в многоквартирном доме не входят сети проводного телерадиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, домофона, линий телефонной связи и других подобных сетей, а также оборудование, расположенное на указанных сетях.

В связи с этим плата за ремонт и обслуживание указанных сетей Управляющей организацией с собственников помещений в рамках настоящего договора не взимается.

7.9. Управляющая организация не осуществляет выполнение работ и оказание услуг в отношении имущества, которое в рамках настоящего договора не входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Бремя содержания данного имущества лежит на Совете МКД и (или) собственниках помещений многоквартирного дома.

7.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из настоящего 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 заявлению одной из Сторон.

8.2. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных настоящим договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются собственниками помещений дополнительно.

8.3. В случае регулярного уклонения собственников помещений от оплаты предоставленных услуг и выполненных работ по настоящему договору, Управляющая организация, после письменного уведомления ТСЖ и собственников помещений, вправе приостанавливать или ограничивать предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему договору

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего договора одной из Сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

10. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

10.1. Договор считается заключенным с момента его подписания. Начало оказания жилищных и коммунальных услуг на содержание общего имущества **с 01 ноября 2019 г., но не ранее даты внесения изменений в Лицензию ООО «ХОУМ СЕРВИС».** Срок действия договора – 1 (один) год.

10 2. Изменение и дополнение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В случае расторжения настоящего договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы, в том объеме, в котором данная документация была ей ранее передана ТСЖ после заключения настоящего договора, вновь выбранной управляющей организации.

10.4. При отсутствии за 30 (тридцать) дней до истечения срока действия настоящего договора уведомления от одной из Сторон о его прекращении, договор считается автоматически продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11. Заключительные положения

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

11.2. Справочная информация, подача заявок:

тел. 30-19-97 - диспетчер (Пн. – Пт. с 08-00 до 17-00);
тел. 30-19-36 – диспетчер аварийной службы (Пн. – Пт. с 17-00 до 08-00, Сб. –Вс. и нерабочие праздничные дни - круглосуточно)

11.3. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

приложение № 1 – состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;

приложение № 2 - перечень работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

приложение № 3 - перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

приложение № 4 – размеры платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы в многоквартирном доме.

12. Реквизиты и подписи Сторон

«Управляющая организация»:
Общество с ограниченной ответственностью «ХОУМ СЕРВИС»
Юридический адрес: 430023, Респ. Мордовия, г. Саранск, пр-кт 60 лет Октября, д.6/6 кв.7.
Фактический адрес: 430034, Респ. Мордовия, г. Саранск, ул. Коваленко, д.8.
ИНН 1326234542
КПП 132701001
ОГРН 1161326051809
Расчетный счет: 40702810239000002439
Банк: Мордовское отделение №8589 ПАО СБЕРБАНК
БИК: 048952615
Корр. счет: 30101810100000000615

Директор _____ **Васякин В. А.**

«ТСЖ Лесное»:
430000, Респ. Мордовия, г. Саранск, пр. 60 лет Октября, д. 6 4/5.

тел. 89375179803

Председатель ТСЖ _____ **Данилов С. М.**

Приложение №1
к договору от «07» октября 2019 г. №20/2019
управления многоквартирным домом

Состав общего имущества многоквартирного дома,
в отношении, которого будет осуществляться управление

Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, чердак, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме;

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

земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются правоустанавливающими документами, оформленными в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Межквартирные лестничные площадки, коридоры	кв. м.	
2	Лестницы	шт./кв. м.	
3	Тамбуры	кв. м.	
4	Технический этаж	кв. м.	
5	Технический подвал	кв. м.	
6	Кровля	кв. м.	
7	Лифтовое оборудование	шт.	
8	Лифтовые шахты	шт.	
9	Подъемник (для инвалидов)	шт.	
10	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции: - стены - перегородки - фундамент - перекрытия - окна - двери - перила - парапеты		согласно проекта
11	Электрическое оборудование: - кабель электрический - ВРУ-0,4 кВт - провод - поэтажный щиток - прибор учета эл. энергии (общедомовой) - светильники	 м.п. компл. м.п. шт. шт. шт.	
12	Санитарно- техническое оборудование: - трубопроводы розлива холодной воды - трубопроводы розлива горячей воды	 м.п. м.п.	

	- трубопроводы розлива отопления - узел учета тепловой энергии (теплосчетчик) - водомерный узел холодной воды - водомерный узел горячей воды - трубопроводы коллектора канализации - газопровод - пожарная сигнализация - насосная станция - станция пожаротушения	м.п. компл. компл. компл. м.п. м.п. компл. компл.	
13	Площадь уборки придомовой территории: - площадь асфальтового покрытия - площадь зеленой зоны - элементы благоустройства	 кв. м. кв. м. шт.	
14	Объекты для обслуживания, эксплуатации и благоустройства - детская площадка	компл.	

ООО «ХОУМ СЕРВИС»
Директор

_____ /Васякин В. А./

м.п.

«ТСЖ Лесное»
Председатель

_____ /Данилов С. М./

м.п.

Приложение №2

к договору от «07» октября 2019 г. №20/2019

управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (МКД)

(в соответствии с постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290)

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ
I. Техническое обслуживание жилья		
Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций МКД		
1.	**Работы, выполняемые в отношении всех фундаментов:** проверка (осмотр) технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
	При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
2.	**Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:** проверка (осмотр) состояния помещений подвалов, проверка температурного режима, устранение выявленных мелких неисправностей; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. Принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год

	Устранение выявленных неисправностей.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
3.	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД:**	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	выявление (осмотр) отклонений, повреждений, разрушений стен. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.	
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД:** выявление (осмотр) отклонений, повреждений, разрушений колонн и столбов. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД:** проверка кровли на отсутствие протечек; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год

	оборудования, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.	
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД:** выявление (осмотр) повреждений, деформаций, прогибов; выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД:** выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины).	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД:** выявление (осмотр) зыбкости, выпучивания, наличия трещин, проверка звукоизоляции, огнезащиты.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов

9.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД:** проверка (осмотр) состояния внутренней отделки.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев - устранение выявленных нарушений.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
10.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД:** Проверка (осмотр) целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
11.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД:** Проверка (осмотр) состояния основания, поверхностного слоя.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в МКД		
12.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции МКД:** проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений. Проверка исправности (осмотр) вытяжных каналов вентиляции с естественным побуждением.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
13.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов (ИТП) в МКД:**	
	проверка (осмотр) исправности и работоспособности оборудования.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Выполнение наладочных работ в ИТП МКД.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Ревизия задвижек диаметром до 100 мм, обратных клапанов.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц

	Ревизия запорной арматуры без снятия с места.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	3 раза в месяц
	Обслуживание преобразователя расхода от 50 до 100 мм с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии.	3 раза в месяц
	Обслуживание преобразователя давления с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии.	3 раза в месяц
	Обслуживание термопреобразователя с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии.	3 раза в месяц
	Обслуживание тепловычислителя с определением соответствия качественных и количественных параметров тепловой энергии.	3 раза в месяц
	Гидравлические и тепловые испытания оборудования ИТП	1 раз в год
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год
	Гос. поверка коллективных (общедомовых) приборов учета	согласно графика, или по предписаниям РСО.
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Замена и ремонт неисправных КИП, коллективных (общедомовых) приборов учета.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
14.	**<u>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД:</u>**	
	проверка (осмотр) исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание: насосов, КИП (манометров, термометров, регуляторов температуры и давления), коллективных общедомовых приборов учета.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Проверка (осмотр) исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание: запорной арматуры, разводящих трубопроводов и арматуры на чердаках, в подвалах и каналах.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем. Контроль состояния и замена неисправных КИП и А (манометров, термометров).	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
	Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу МКД	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов

	Контроль (осмотр) состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц. Восстановление герметичности - немедленно
	Контроль (осмотр) состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц. Восстановление герметичности - немедленно
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно - строительных работ на водопроводе.	по мере необходимости
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно - коррозионных отложений.	по мере необходимости
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Замена и ремонт неисправных КИП и А, коллективных (общедомовых) приборов учета.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
15.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в МКД:**	
	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, регулировка систем отопления.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Проведение пробных пусконаладочных работ (запуск на «вялую» циркуляцию).	1 раз в год
	Удаление воздуха из системы отопления.	по мере необходимости
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно - коррозионных отложений.	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Техническое обслуживание крышной газовой котельной	согласно договора со специализированной организацией
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Государственная поверка, замена и ремонт неисправных КИП и А, коллективных (общедомовых) приборов учета.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
16.	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД (придомовая территория):**	
	работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее придомовая территория), в ***холодный период года:***	
	подметание, сдвигание снега и очистка придомовой территории (тротуаров, отмосток и пр.) от уплотненного снега и наледи.	1 раз в двое суток - в дни без снегопада, 1 раз в сутки в дни снегопада
	Посыпка противогололедными материалами.	по мере необходимости
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	1 раз в сутки

	Механизированная уборка снега	по мере необходимости
	Работы по содержанию придомовой территории ***в теплый период года:***	
	Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в двое суток
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов.	1 раз в сутки
	Уборка газонов.	1 раз в двое суток
	Выкашивание газонов.	3 раза в летний период
	Завоз земли, песка.	по мере необходимости
	Весенняя очистка внутриквартальной территории с вывозкой мусора, листвы, травы.	1 раз в год
	Очистка технических этажей, чердаков и подвалов от мусора	по мере необходимости, но не менее 1 раза в год
	Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации.	по мере необходимости
	Дератизация подвалов.	2 раза в год
	Дезинсекция, дезинфекция.	1 раз в год
	Вывоз крупногабаритного бытового мусора.	по мере необходимости
II. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (-ов) в МКД		
17.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	круглосуточно
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания, текущего ремонта, аварийного обслуживания лифта.	согласно графиков
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
	Санитарное содержание кабины лифта:	
	влажное подметание пола;	ежедневно
	мытье пола	1 раз в 4 дня
	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков; дверей шахты лифта	1 раз в 4 дня
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств капитального ремонта
III. Содержание мусоропроводов (при наличии)		
18.	Проверка (осмотр) технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.	2 раза в месяц
	При выявлении засоров - их устранение.	немедленно
	Чистка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования.	1 раз в месяц
	Уборка мусороприемных камер (мытье стен и полов)	3 раза в год (летний период)
	Удаление мусора из мусороприемных камер.	по мере накопления бункера
	Влажное подметание пола мусороприемных камер.	ежедневно

	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости за счет средств текущего или капитального ремонтов
	IV. Сбор и вывоз ТКО	
19.	Сбор и вывоз ТКО	согласно графика регионального оператора
	V. Уборка лестничных клеток	
20.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей.	5 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей.	1 раз в месяц
	Влажная протирка подоконников, дверей, оконных решеток, стен, плафонов, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, перил лестниц, почтовых ящиков, отопительных приборов.	1 раз в год (весенний период)
	Мытье окон	1 раз в год (весенний период)
	Обметание тенета с потолков	1 раз в год (весенний период)
	VI. Управление многоквартирным домом	
21.	Своевременное заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, а также контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.	постоянно
	Осуществление подготовки предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также капитальному ремонту и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.	ежемесячно
	Организация работы по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.	ежемесячно
	Ведение учета и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и предоставление ответов в установленные законодательством РФ сроки.	по мере необходимости
	Взыскание задолженности с населения за предоставленные жилищно - коммунальные услуги и ведение претензионно -исковой работы.	по мере образования задолженности
	Ведение и хранение технической документаций на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке.	постоянно
	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках помещений в МКД.	постоянно
	Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Осуществление контроля за качеством содержания жилого фонда.	в порядке, определяемом Управляющей организацией

	Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов, подтверждающих правильность начисления или расчетов.	не позднее 3-х рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников.	в сроки, установленные договором управления
	Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора.	за 10 дней до даты проведения Общего собрания собственников
	Решение вопросов пользования Общим имуществом.	в порядке, установленном Общим собранием собственников
	Регистрационный учет граждан.	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Иные услуги, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Аварийно-диспетчерское обслуживание:	
	прием заявок;	ежедневно
	ликвидация аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение).	круглосуточно
22.	**Обслуживание охранно-пожарной сигнализации**	согласно договора со специализированной организацией

Примечание:
При выявлении нарушений (отклонений, повреждений, отклонений от нормативных параметров) при проведении проверок (осмотров) технического состояния общего имущества в МКД - восстановительные работы производятся за счет средств текущего или капитального ремонтов.

ООО «ХОУМ СЕРВИС»
Директор
_____ /Васякин В. А./
м.п.

«ТСЖ Лесное»
Председатель
_____ /Данилов С. М./
м.п.

Приложение №3
к договору от «07» октября 2019 г. №20/2019
управления многоквартирным домом

Перечень работ, услуг
по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

1	***Техническое обслуживание помещений общего пользования***
1.1.	Замена разбитых стекол в окнах лестничных клеток, технических помещений в многоквартирном доме
1.2.	Замена перегоревшей лампочки
1.3.	Ремонт и укрепление входных дверей, запирающихся устройств
2	***Техническое обслуживание общих коммуникаций и технических устройств***
2.1.	Проведение технических осмотров и устранение неисправностей электротехнических устройств
2.2.	Замена участков трубопроводов систем холодного и горячего водоснабжения
2.3.	Прочистка и промывка лежаков канализации
2.4.	Ревизия задвижек на трубопроводах системы холодного водоснабжения
2.5.	Замена и ремонт выключателей, замена электроламп в местах общего пользования
2.6.	Уплотнение сгонов
2.7.	Устранение течи в трубопроводах
2.8.	Притирка запорной арматуры без снятия с места
2.9.	Прочистка и промывка выпусков канализации
2.10.	Заделка свищей и трещин на трубопроводах и стояках
2.11.	Набивка сальников запорной арматуры с устранением течи
2.12.	Набивка сальников в системах водоснабжения
3	***Подготовка общедомового имущества к сезонной эксплуатации***
3.1.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, реконсервация систем отопления
3.2.	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий
3.3.	Изоляция трубопроводов
3.4.	Утепление водосточных труб, колен и воронок
3.5.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов
4	***Ремонт конструктивных элементов***
4.1.	Мелкий ремонт приямков
4.2.	Заделка и герметизация швов и стыков
4.3.	Заделка трещин и выбоин в полах в помещениях общего пользования
4.4.	Заделка трещин, отверстий, борозд и гнезд в стенах
4.5.	Укрепление кирпичных стен заделкой стальных балок
4.6.	Заделка паклей щелей в верхней части перегородок
4.7.	Смена местами накатов в чердачных перекрытиях
4.8.	Заделка борозд в перекрытиях
4.9.	Усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, цоколя, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы (до 10% от общей площади).

4.10.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
4.11.	Частичный ремонт кровли (до 10% от общей площади).
4.12.	Ремонт подвесных желобов
4.13.	Ремонт покрытия зонтов, поясков, сандриков, подоконных отливов и карнизов из кровельной стали брандмауэров или парапетов
4.15.	Смена обделок примыканий из листовой стали к стенам, дымовым и вытяжным трубам
4.16.	Ремонт водосточных труб путем замены отдельной части трубы
4.17.	Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
4.18.	Промазка фальцев и свищей в покрытии из кровельной стали. Покраска промазанных мест
4.19.	Ремонт оконных переплетов, подоконных досок
4.20.	Смена оконных и дверных петель
4.21.	Укрепление оконных и дверных наличников
4.22.	Ремонт внутренней штукатурки отдельными местами
4.23.	Заделка отверстий при смене отдельных участков труб
4.24.	Покраска, окраска стен и потолков

Примечание:

Объем и виды работ из перечня работ (услуг) по текущему ремонту определяется Управляющей компанией в пределах средств, собираемых по жилому дому на текущий ремонт.

ООО «ХОУМ СЕРВИС»
Директор
_____ /Васякин В. А./
м.п.

«ТСЖ Лесное»
Председатель
_____ /Данилов С.М./

Приложение №4
к договору от «07» октября 2019 г. №20/2019
управления многоквартирным домом

Размеры платы за жилое помещение и коммунальные ресурсы в многоквартирном доме

Плата за жилое помещение в многоквартирном доме включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также расходы на общедомовые нужды.

Для собственников помещений в многоквартирном доме установлены следующие ежемесячные размеры платы за 1 м² общей площади жилья:

с «01» ноября 2019 г., в соответствии с решением общего собрания членами ТСЖ многоквартирного дома пр. 60 лет Октября, д. 6/4. **(протокол от «04» октября 2019 г. №3):**

содержание общего имущества в многоквартирном доме– (1-2 этажи) 5,25 руб./м²; (3-9 этажи) 8,89 руб./м²;

текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – 4,14 руб./м²;

услуги и работы по управлению многоквартирным домом – 3,22 руб./м²;

Для собственников помещений в многоквартирном доме установлены следующие размеры тарифов на коммунальные ресурсы (с 01.01.2019 г.):

горячая вода – 134,10 руб./м³;

тепловая энергия (отопление) – 1721,17 руб./Гкал;

холодная вода – 24,60 руб./м³;

водоотведение – 12,31 руб./м³;

электрическая энергия – 3,56 руб./кВт*ч;

природный газ для потребителей,

- оснащенных приборами учета – 5,57 руб./ м³;
- не оснащенных приборами учета – 5,57 руб./ м³;

сбор и вывоз ТБО по тарифу регионального оператора – 492,42 руб./ м³;

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать собственник жилья для удовлетворения бытовых нужд одновременно (суммарная мощность) не должна превышать 2,5 кВт.

Территориальные органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять контроль:

Управление Государственная жилищная инспекция Республики Мордовия Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Республики Мордовия, 430011, г. Саранск, ул. Коммунистическая, д.33/2, тел.39-16-68.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Мордовия,

430030, г. Саранск, ул. Дальняя, д.7, тел.24-58-16.

ООО «ХОУМ СЕРВИС»
Директор
_____ /Васякин В. А./
м.п.

«ТСЖ Лесное»
Председатель
_____ /Данилов С. М./
м.п.