проект договора управления

многоквартирным домом между ТСЖ

и Управляющей организацией

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирными домами между товариществом собственников жилья**

**и Управляющей организацией**

город Сосногорск \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г

**Товарищество собственников жилья** *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* именуемое далее «**ТСЖ»**, в лице председателя правления ТСЖ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Устава ТСЖ и Протокола собрания членов правления № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью Жилищная компания «Лидер»**, именуемая далее **«Управляющая организация»**, в лице директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», руководствуясь положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, по своей правовой природе является возмездным Договором управления многоквартирными домами, расположенными по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, город Сосногорск и заключен в целях обеспечения управления, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в указанных домах, оказания жилищных услуг, а также обеспечения содействия ТСЖ по обеспечению благоприятного проживания граждан, осуществления иной, направленной на достижение указанных целей, деятельности.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения правления ТСЖ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (Протокол № \_\_\_\_\_\_\_\_\_), в рамках обязанностей, определенных статьей 148 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в т.ч. Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения, имеющие непосредственное отношение к правоотношениям Сторон по настоящему договору.

1.4. ТСЖ подтверждает что Собственники жилых помещений, проживающие в многоквартирных домах, указанных в пункте 1.1. Договора, согласны на предоставление сведений о них третьим лицам, в том числе для информационно-справочного обслуживания.

1.5. Сведения о составе и техническом состоянии общего имущества многоквартирных домов на момент заключения настоящего Договора отражены в акте технического состояния многоквартирных домов **(Приложение № 1,2.)**

Акты оценки технического состояния жилого дома составляются при передаче дома Управляющей организации при заключении Договора, а также при расторжении настоящего Договора.

Акты оценки технического состояния многоквартирных домов составляются в 2-х экземплярах, один из которых находится у ТСЖ, второй – у Управляющей организации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору ТСЖ поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет ТСЖ все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ по управлению многоквартирными домами, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по обеспечению ТСЖ жилищными услугами, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирными домами.

2.2. Обеспечение коммунальными услугами осуществляется в порядке, определенном Договором. Руководствуясь положениями статей 137, 138, 148 Жилищного кодекса Российской Федерации Стороны определили, что обеспечение Собственников коммунальных услуг может быть осуществлено ТСЖ посредством заключения соответствующих договоров с исполнителями коммунальных услуг, а также Управляющей организацией от лица ТСЖ на основании соответствующего поручения (доверенности), выданного ТСЖ Управляющей организации. Состав коммунальных услуг, в целях предоставления которых Управляющей организации ТСЖ должны быть даны полномочия для заключения соответствующих договоров от лица ТСЖ, приведен в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

Управляющей организацией в рамках настоящего Договора могут быть оказаны ТСЖ меры по содействию в сборе платы за коммунальные услуги, мероприятия по работе с дебиторской задолженностью собственников, представления интересов перед исполнителями коммунальных услуг и т.д.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, предоставляемых ТСЖ, приведен в **Приложениях № 4,5** к настоящему Договору и может быть изменен решением правления ТСЖ в связи с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов формируется по актам осмотров зданий в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство и согласовывается с ТСЖ.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1. Обязанности ТСЖ:**

**3.1.1**. Использовать общее имущество многоквартирных домов в соответствии с его назначением.

**3.1.2.** Своевременно возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора в соответствии с положением раздела 7 настоящего договора.

**3.1.3**. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

**3.1.4**. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности внутридомовых инженерных сетей, оборудования, приборов учета, несущих конструкций и иных элементов общего имущества, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

**3.1.5.** В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

**3.1.6**. За свой счет производить текущий ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

**3.1.7**. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и предоставлять их организациям, поставщикам коммунальных услуг в сроки согласованные с ними.

**3.1.8.** Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, 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.

в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 4 кВт), дополнительные секции приборов отопления;

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

**3.1.9.** Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств.

**3.1.10**. Сообщать об имеющихся возражениях по представленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение 10-ти дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

**3.1.11**. Предоставлять Управляющей организации соответствующие полномочия для реализации ее обязательств по настоящему Договору, своевременно информацию и документацию по вопросам исполнения условий Настоящего Договора.

**3.1.12.** Нести иные обязанности в соответствии с законодательством.

**3.2. Обязанности Управляющей организации:**

**3.2.1.** Управлять многоквартирными домами в соответствии с законодательством и условиями настоящего Договора.

**3.2.2.** В целях исполнения условий настоящего Договора осуществлять меры по обеспечению ТСЖ коммунальными услугами в виде представления и соблюдения интересов ТСЖ по вопросам предоставления коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с постановлениями Правительства Российской Федерации:

а) заключать от имени и за счет ТСЖ договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг, а также при наличии соответствующего поручения, выданного ТСЖ, из средств ТСЖ, переданных или полученных Управляющей организацией от ТСЖ или за ТСЖ на эти цели, производить расчеты с поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать исполнение договорных обязательств поставщиками коммунальных услуг;

в) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

**3.2.3**. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с настоящим договором:

1. определять необходимость выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в течение срока действия настоящего договора. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируется по актам осмотров здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.
2. проводить выбор исполнителей (специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от своего имени в интересах ТСЖ договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;
3. контролировать исполнение договорных обязательств специализированными организациями;
4. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам;
5. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения специализированными организациями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
6. подготавливать и представлять ТСЖ предложения о проведении капитального ремонта многоквартирных домов;
7. осуществлять подготовку многоквартирных домов к сезонной эксплуатации;
8. обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирных домов;
9. предварительно письменно уведомлять собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;
10. проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирных домов и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра в акте технического состояния многоквартирных домов (приложение № 1,2).
11. обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также газового оборудования, находящегося в жилых помещениях многоквартирных домов (внутриквартирное оборудование) и предназначенного для предоставления коммунальных услуг.

**3.2.4.** Представлять интересы ТСЖ, связанные с управлением многоквартирными домами, в государственных органах и других организациях.

**3.2.5.** Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домов.

**3.2.6**. По требованию ТСЖ знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

**3.2.7**. Обеспечивать ТСЖ информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и текущий ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирных домах; об организациях – поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

**3.2.8**. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

**3.2.9**. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 3 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

**3.2.10**. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

**3.2.11**. Информировать ТСЖ в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

**3.2.12.** Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирных домах, и принимать соответствующие меры в течение 15-ти дней со дня получения заявления.

**3.2.13**. Представлять ТСЖ отчеты о выполнении настоящего Договора ежеквартально в течение первого месяца квартала, следующего за отчетным.

**3.2.14**. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением такими домом документы ТСЖ, иной организации, в порядке, определенном Жилищным кодексом Российской Федерации.

**3.2.15**. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

**4. ПРАВА СТОРОН**

**4.1. ТСЖ имеет право:**

**4.1.1**. Своевременно получать качественные жилищные и иные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

**4.1.2**. Требовать перерасчета платежей за жилищные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**4.1.3**. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации, при условии, что такая вина доказана и подтверждена.

**4.1.4**. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества в многоквартирных домах; об организациях – поставщиках коммунальных и иных услуг.

**4.1.5**. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего Договора.

**4.1.6**. Рассматривать и утверждать ежегодный отчет о выполнении условий настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным

**4.1.7**. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 10-ти дней после его представления. В случае если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

**4.1.8.** Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, принятии решений при изменении плана работы.

**4.1.9**. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

**4.1.10**. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему договору. Требовать от Управляющей организации представления в пятнадцатидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

**4.1.11**. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

**4.1.12**. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общее собрание собственников в порядке, установленном законодательством.

**4.1.13**. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения в многоквартирных домов, предусмотренные законодательством.

**4.2. Управляющая организация имеет право:**

**4.2.1.**  Подписания от имени и за ТСЖ документации, связанной с реализацией положений настоящего Договора.

**4.2.2.** Распоряжаться расчетным счетом, вести бухгалтерский учет, составлять все формы налоговой отчетности, статистической отчетности.

**4.2.3.** Визировать любые финансовые документы, платежные поручения.

**4.2.4.** Представлять и защищать интересы ТСЖ во всех государственных, административных, муниципальных, общественных, коммерческих, судебных и других учреждениях, предприятиях и организациях Российской Федерации,

- в судебных учреждениях, арбитражном суде, следственных и других правоохранительных органах, нотариальных конторах, со всеми правами, предоставленными законом с правом получения, подписания и подачи разного рода заявлений, ходатайств, справок и документов,

- совершать от имени и в интересах ТСЖ все процессуальные действия, ведение дел о банкротстве.

- подписания исковых заявлений, во всех судебных инстанциях с правом подписания поданных документов, с правом ведения исполнительного производства, участия в исполнительном производстве на стороне кредитора или должника, предъявления исполнительного листа к взысканию;

- участвовать в делах о банкротстве, подачи жалоб на действия арбитражного управляющего, совершения любых нотариальных действий от имени ТСЖ в соответствии со ст.35 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, а также получения и подачи иных документов, заявлений, требований.

**4.2.5.** Вести весь документооборот, включая заключение договоров, выдачу справок, ведение всех форм бухгалтерской отчетности, налоговой отчетности, статистической отчетности от имени ТСЖ, без предварительного визирования правления.

**4.2.6**. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

**4.2.7.** Заключать договоры со специализированными организациями на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

**4.2.8.** В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения ТСЖ обязательств по настоящему Договору.

**4.2.9**. Требовать от ТСЖ возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирных домах.

**4.2.10.** На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

**4.2.11**. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах сдавать в аренду жилые, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирных домов, на развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирных домов.

**4.2.12**. Вносить предложения правлению ТСЖ о необходимости проведения работ, не предусмотренных Договором, их финансированию собственниками, о размере, по мере необходимости, платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирных домах, за исключением случаев, указанных в Договоре.

**4.2.13.**  Изменять в одностороннем порядке размер платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения согласно п. 7.8 настоящего договора.

**4.2.14**. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

**4.2.15**. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

**4.2.16**. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

**4.2.17**. В случае непредставления ТСЖ до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов, с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ТСЖ сведений о показаниях приборов учета.

**4.2.18**. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

**4.2.19**. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

**4.2.20.** Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

**4.2.21.** Иные права, предусмотренные законодательством, направленные на реализацию Управляющей организацией положений настоящего Договора.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

**5.2. ТСЖ несет ответственность**:

5.2.1. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.2.2. В случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

**5.3. Управляющая организация:**

несет ответственность:

по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

за организацию и несоответствие предоставляемых услуг согласно настоящего договора;

обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирных домов в результате ее действий, в размере причиненного ущерба, при условии подтверждения вины Управляющей организации.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

**7. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

7.1. Цена договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору и определяется на основании установленной и согласованной платы, за 1 кв.м. общей площади квартир в месяц:

1. Содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов - **\_\_\_\_\_\_** руб. за 1 кв. м. общей площади помещения, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1 Содержание общего имущества дома | \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м общей площади помещения |
| 1.2 Текущий ремонт общего имущества | \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м общей площади помещения |

**7.2**. В случае изменения размера платы (согласно п.7.8 настоящего договора) цена настоящего договора подлежит изменению и оформляется дополнительным соглашением, за исключением случаев, указанных в Договоре.

**7.3**. Оплата выполненных работ по настоящему договору производится на основании выставленного Управляющей организацией счета-фактуры с обязательным приложением к нему акта приемки выполненных работ за отчетный месяц в течение 5-ти рабочих дней с момента получения счета-фактуры.

**7.4**. В срок до 15 числа квартала, следующего за отчётным, оформляется акт сверки между Управляющей организацией и ТСЖ.

**7.5**. Собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений ежемесячно вносят плату на расчетный счет ТСЖ.

**7.6.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирных домах включает:

плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, освещение мест общего пользования; плату за вывоз ТБО.

**7.7.** Размер платы для собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирных домах определяется решением правления ТСЖ с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок один год, по истечении которого подлежит пересмотру, на момент подписания договора составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Содержание и текущий ремонт общего имущества дома | \_\_\_\_\_ руб. за 1 кв.м общей площади помещения |

**7.8** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов может быть изменен Управляющей организацией в одностороннем порядке в связи:

- с изменением тарифов ресурсоснабжающих и сторонних организаций;

- при отклонении фактических цен и тарифов на ресурсы (материалы, оплату труда и др.), применяемые при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и текущему ремонту, от цен и тарифов, с учетом которых был произведен расчет размера платы за содержание и ремонт жилья.

Соответствующие изменения считаются согласованными и внесенными в настоящий договор, если плата за содержание и ремонт жилья изменена в соответствии с действующим коэффициентом инфляции и не превышает максимально возможного изменения установленного тарифа, утвержденного Федеральной службой по тарифам. В случае, когда предложенный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения превышает допустимый индекс удорожания для населения, решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения принимается правлением ТСЖ.

**7.9.**.Платежные документы в форме ежемесячных квитанций на оплату услуг, представляются плательщикам не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае неполучения квитанций в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, ТСЖ обязано запросить информацию о наличие задолженности, дубликат квитанции и произвести оплату.

**7.10.** Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору для Собственников помещений, ТСЖ соответственно, устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

**7.11.** Неиспользование собственниками 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, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**8. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

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

8.1.1. Представление по итогам технических осмотров многоквартирных домов Управляющей организацией Правлению ТСЖ информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль за целевым использованием Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающих от собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений.

8.1.3.Отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, предоставляемый ежеквартально в течение первого месяца квартала, следующего за отчетным. В отчете указываются сведения

- о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов условиям, предусмотренных **Приложениями №3,4** к настоящему договору и в Соглашениях об изменении условий договора;

- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирных домах и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Председателем ТСЖ.

**9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между сторонами по вопросам, не урегулированным настоящим Договором, разрешаются путем переговоров.

9.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в судебном порядке.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 2 (два) года, вступает в силу с \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года и действует \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_года.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

11.2. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

11.3. Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

**12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Общество с ограниченной ответственностью**  **Жилищная компания« Лидер»**  Юридический, почтовый адрес:  169500 Республика Коми,  г.Сосногорск, ул.Гайдара, д. 6  Тел.8(82149) 6-71-26,  факс 8(82149) 6-75-00  ИНН 1108017570 КПП 110801001  р/счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_а  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК 048717785  Директор ООО ЖК «Лидер»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_    м.п. | **Товарищество собственников жилья**  .  Юридический, почтовый .адрес:  169500 Республика Коми,  г.Сосногорск, ул.Гайдара, д. 6  Тел.8(82149) 6-71-26,  факс 8(82149) 6-75-00  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель ТСЖ «\_\_\_\_\_\_\_»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    м.п. |

Приложение №1  
является неотъемлемой частью

Договора

АКТ

технического состояния многоквартирных домов

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и председателя и членов правления ТСЖ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» произвела обследование данного многоквартирных домов и установила следующее:

1. Состав общего имущества

Год постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Материал стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Количество подъездов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наличие подвала или полуподвала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Мансарда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс. руб.

Износ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

Общая площадь помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

В том числе жилая \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Количество квартир \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество собственников жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество нанимателей жилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Торговые помещения \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, производственные \_\_\_\_\_\_ кв. м

Учреждения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, склады \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Гаражи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, встроенные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Прочие \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м

Подсобные постройки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Количество собственников нежилых помещений \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общее количество потребителей \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дом оборудован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(горячим и холодным водоснабжением; центральным, печным, местным отоплением;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

электроснабжением установленной максимальной мощностью - \_\_\_ кВт;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

мусоропроводом; лифтом и т.д.)

2. Конструкции (результат осмотра)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование элементов  общего имущества | Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения | Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающей организацией или собственниками помещений за их счет) |
| 1. Кровля |  |  |
| 2. Фасад |  |  |
| 3. Инженерное оборудование |  |  |
| 4. Фундаменты |  |  |
| В том числе: | | |
| Балконы |  |  |
| Карнизы |  |  |
| Водоотводящие устройства |  |  |
| Перекрытия |  |  |
| Полы |  |  |
| Окна |  |  |
| Двери |  |  |
| Лестничные марши |  |  |
| Печи и очаги |  |  |
| Благоустройство: | | |
| Отмостки и тротуары |  |  |
| Покрытие дорожных территорий |  |  |
| Заборы, ограды |  |  |
| Ворота |  |  |
| Зеленые насаждения |  |  |
| … |  |  |
| Инженерное оборудование | | |
| Радиаторы |  |  |
| Горячее водоснабжение |  |  |
| Приборы |  |  |
| Бойлеры |  |  |
| Наличие транзитных трасс |  |  |
| Водопровод |  |  |
| Наличие повысительных насосов |  |  |
| Канализация |  |  |
| Приборы |  |  |
| Наличие внутридомаой ливневой канализации |  |  |
| Электрооборудование |  |  |
| Осветительные точки |  |  |
| Электродвигатели |  |  |
| Лифты |  |  |
| … |  |  |

Строение находится в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ состоянии и/или нуждается в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО ЖК «Лидер»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | Председатель ТСЖ  м.п. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2**  является неотъемлемой частью  Договора |

**Перечень услуг (работ)**

**по управлению многоквартирными домами**

| **Перечень (услуг) работ** |
| --- |
| Хранение и ведение технической документации на строения, внутридомовое инженерное оборудование многоквартирных домов, объекты благоустройства, озеленение, дворовые и внутриквартальные проезды и тротуары, переданные Управляющей компании. |
| Осуществление планового надзора за техническим состоянием объектов, переданных в управление, обеспечение их содержания и ремонта в соответствии с действующими нормативно-техническими требованиями. |
| Организация работ по обследованию объектов с целью определения их технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта. |
| Заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов. |
| Осуществление контроля за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирных домов и придомовых территорий. |
| Обеспечение оперативного устранения аварий на системах санитарно-технического, инженерного и иного оборудования. |
| Подготовка предложений о проведении капитального ремонта |
| Начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей **Собственникам помещений** за услуги и работы по управлению многоквартирными домами, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества и прочие услуги, проведение текущей сверки расчетов. |
| Ведение расчетов за оказываемые услуги с учетом предоставления льгот и субсидий в соответствии с действующим законодательством |
| Обработка бухгалтерской и прочей документации. |
| Разработка  - проекта годовой сметы на содержание и ремонт жилищного фонда и объектов внешнего благоустройства, включающей детальную информацию о предполагаемых доходах и ожидаемых расходах; |
| Подготовка смет и технической документации по ремонтным и эксплуатационным работам и по другим видам деятельности, предусмотренным настоящим договором |
| Ведение учета выполненных работ по обслуживанию и ремонту многоквартирных домов и придомовой территории. |
| Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, предоставление их правлению ТСЖ |
| Принятие мер по взысканию задолженности за невнесение платы за жилищно-коммунальные услуги |
| Осуществление паспортно-регистрационного учета. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями. |
| Рассмотрение предложений, заявлений и жалоб о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору, принятие соответствующих мер. |
| Составление актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления жилищных услуг |
| Расчет размера снижения платежей за услуги при отсутствии услуги или снижения качества услуги. |
| Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений по требованию пользователя помещения или Собственников помещений и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов |
| Информирование Собственников о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, об авариях на инженерных сетях и сроках их ликвидации, об изменении размера платы за жилое помещение, о подрядных организациях, привлекаемых Управляющей компанией к выполнению работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов, об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, а также общим имуществом в многоквартирных домах, технических, противопожарных и санитарных правилах содержания дома, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества потребляемых коммунальных услуг, а также о других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора. |
| Представление интересов Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, в отношениях с третьими лицами, включая органы государственной власти и органы местного самоуправления |

Приложение № 3

является неотъемлемой частью

Договора

ПЕРЕЧЕНЬ

работ по содержанию и текущему ремонт

общего имущества в многоквартирных домах

.

|  | ***Виды работ*** | ***Периодичность*** | Стоимость на 1 кв.м общ. Площади |
| --- | --- | --- | --- |
| **1. Содержание общего имущества многоквартирного дома:** | | |  |
| **1.1** | **Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий** |  |  |
|  | **а) стены и фасады:** |  |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |  |
|  | укрепление козырьков, ограждений и перил крылец | по мере выявления |  |
|  | **б) крыши и водосточные системы:** |  |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |  |
|  | уборка мусора и грязи с кровли | два раза в год |  |
|  | удаление снега и наледи с кровель | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |  |
|  | укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза | по мере выявления |  |
|  | ремонт и закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак | один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления |  |
|  | укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком | по мере выявления |  |
|  | проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале | два раза в год |  |
|  | **в) оконные и дверные заполнения:** |  |  |
|  | плановые и частичные осмотры | два раза в год |  |
|  | установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в оконных заполнениях (кроме квартир), укрепление и утепление входных дверных проемов, установка или ремонт оконной, дверной арматуры, | по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону; по мере выявления дефектов |  |
|  | закрытие и раскрытие продухов | два раза в год |  |
|  | **г) вентканалы:** |  |  |
|  | проверка вентканалов | два раза в год |  |
|  | проверка дымоходов | один раз в 3 месяца |  |
|  | **д) внешнее благоустройство:** |  |  |
| **1.2** | **санитарная уборка лестничных клеток** |  |  |
| **1.3** | **санитарная очистка придомовой территории:** |  |  |
|  | уборка контейнерных площадок; | ежедневно, в рабочие дни |  |
|  | уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |  |
|  | уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |  |
|  | посыпка территории песком или противогололедной смесью | в зимний период по мере необходимости, в рабочие дни |  |
|  | подметание территории с усовершенствованным покрытием | в теплый период с периодичностью 1 раз в сутки |  |
|  | уборка мусора с территорий без покрытия | один раз в двое суток в холодный период; ежедневно в теплый период, рабочие дни |  |
|  | сезонное сгребание листвы | по мере необходимости, не реже одного раза в год |  |
|  | Погрузка и вывоз крупногабаритного мусора | по графику |  |
| **1.4** | **Услуги сторонних организаций:** |  |  |
|  | Механизированная уборка территории в зимний период | По мере. необходимости |  |
|  | Дератизация | 1 раз в квартал |  |
|  | газоснабжение (техническое обслуживание, аварийное обслуживание газового оборудования) | специализированными организациями по договору |  |
|  | Вывоз ТБО и КГО | По графику |  |
| **2. Техническое обслуживание внутридомовых инженерных сетей холодноговодоснабжения, водоотведения, электроснабжения** | | |  |
|  | **а) центральное отопление:** |  |  |
|  | сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения | два раза в год |  |
|  | периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период | еженедельно |  |
|  | консервация и расконсервация систем центрального отопления | два раза в год |  |
|  | замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухосборной и регулировочной арматуры | планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления |  |
|  | наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов | один раз в год, по мере выявления |  |
|  | гидропневматическая промывка и гидравлические испытания систем отопления домов | один раз в год |  |
|  | очистка грязевиков воздухосборников, вантузов | один раз в год |  |
|  | утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях | по мере выявления дефектов |  |
|  | **б) ) холодное водоснабжение, канализация** |  |  |
|  | сезонные обходы и осмотры систем | один раз в год |  |
|  | ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры) | планово - один раз в год, по мере выявления |  |
|  | устранение неплотностей резьбовых соединений | по мере выявления |  |
|  | прочистка трубопроводов холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки | по мере выявления |  |
|  | устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках) | по мере выявления |  |
|  | утепление трубопроводов | по мере выявления |  |
|  | проверка исправности канализационной вытяжки | один раз в год |  |
|  | утепление трубопроводов в технических подпольях | по мере выявления |  |
|  | **в)сети электроснабжения:** |  |  |
|  | обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ | по графику |  |
|  | замена перегоревших электроламп в местах общего пользования | не более четырех электроламп в год на одну световую точку |  |
|  | укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки | по мере выявления |  |
|  | очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах | четыре раза в год |  |
|  | проверка заземления электрокабелей | один раз в год |  |
|  | замеры сопротивления изоляции | один раз в три года |  |
|  | проверка заземления оборудования | один раз в год |  |
| **3. Аварийное обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:** | | |  |
|  | **а) холодное водоснабжение, канализация** |  |  |
|  | **б) центральное отопление:** |  |  |
|  | **в) электроснабжение:** |  |  |
| **4. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, *в том числе: -конструкции, -инженерные сети*** | | По актам технического обследования в пределах установленного размеры платы |  |
| **5**.**Услуги по управлению многоквартирным домом**, *в том числе налоги, услуги расчетного центра по выпуску квитанций, услуги банка и почты по сбору платы за содержание и ремонт жилья, проведение общих собраний собственников помещений и др.* | | |  |
|  | **Затраты в расчете на 1 кв.м общей площади помещения в месяц** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО ЖК «Лидер»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | Председатель ТСЖ  м.п. |

Приложение № 4

является неотъемлемой частью

Договора

А К Т

приемки выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту

Общего имущества многоквартирных домов ТСЖ

за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяц 201\_\_ г.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *№ п/п* | *Наименование работ* | *Ед-ца измер.* | *Объем* | *Тариф, руб* | *Плановая сумма, руб* | *Выполнение сумма, руб* |
| 1 | Содержание и ремонт общего имущества дома | кв.м |  |  |  |  |
| 2 | Текущий ремонт | кв.м |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | Итого: |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО ЖК «Лидер»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | Председатель ТСЖ  м.п. |

Приложение № 5

является неотъемлемой частью

Договора

**Границы эксплуатационной ответственности**

**Управляющей организации и Собственников помещений**

**за техническое состояние инженерного оборудования**

**и коммуникаций, находящихся внутри помещений**

1. **Внешней границей сетей** электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, **является** **внешняя граница** **стены** многоквартирных домов. **Границей эксплуатационной ответственности** при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, **является место соединения** коллективного (общедомового) **прибора учета** с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.
2. **Внешней границей сетей газоснабжения**, входящих в состав общего имущества, **является** место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью
3. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние

* внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящих из стояков, ответвлений от стояков, находящихся в помещениях Собственников **до первого** отключающего устройства (запорно-регулировочных кранов) включительно.
* внутридомовых систем электроснабжения **до индивидуальных**, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.
* внутридомовых инженерных сетей водоотведения, состоящих из стояков и ответвлений от стояков до **первого входного раструба.**

1. Собственники помещений несут эксплуатационную ответственность

* за техническое состояние инженерных коммуникаций и оборудования газо- водоснабжения, находящихся в помещениях после запорной арматуры,
* за техническое состояние сетей водоотведения находящихся в помещении собственника от **первого входного раструба.**

1. Собственники помещений несут эксплуатационную ответственность за техническое состояние инженерных систем электроснабжения, находящихся в помещениях от **индивидуальных**, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии включительно.

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО ЖК «Лидер»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | Председатель ТСЖ  м.п. |