

Договор управления многоквартирным домом

г. Смоленск

« »

г.

Собственник _____ помещения _____
(жилого помещения кв № _____ /хозяйственной кладовой № _____) в многоквартирном доме № 14 расположенном по адресу: г. Смоленск, улица Александра Степанова, именуемый в дальнейшем **Собственник**, с одной стороны, и ООО «ГОРОДОК», в лице директора Прохоренковой Ю.Ю., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация** с другой стороны, на основании решения общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома при выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией (пункт 3 части 2 статьи 161 и части 2.3 статьи 161 ЖК РФ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работы и услуги в целях управления многоквартирным **домом №14**, расположенным по адресу:

г. Смоленск, ул. Александра Степанова.

Управление многоквартирным домом направлено на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам по перечню и в порядке, установленными настоящим Договором.

1.2. Согласно ч.2 ст. 162 ЖК РФ по настоящему Договору управления домом, Управляющая организация за плату оказывает услуги по управлению многоквартирным домом, оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений дома и лицам, пользующимся помещениями в данном доме, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, признаются: Собственники жилых помещений, члены семей собственников, проживающие совместно с собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы и пользователи жилых помещений по иным законным основаниям, а также Собственники нежилых помещений (хозяйственных кладовых).

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, приведен в Приложении № 1.

1.5. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования помещениями в многоквартирном доме собственниками и пользователями таких помещений, путем оказания услуг/работ по управлению многоквартирным домом согласно перечню Приложения № 2.

1.6. Управляющая организация, в соответствии с действующим законодательством, оказывает услуги/работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно прилагаемому к настоящему договору минимальному перечню услуг и работ входящих в плату согласно Приложения № 3.

1.7. Управляющая организация обеспечивает Собственников/пользователей помещений в многоквартирном доме жилищно-коммунальными услугами, путем заключения от своего имени договоров с ресурсоснабжающими, специализированными и подрядными организациями. В связи с этим, Управляющая организация, выступая от имени и по поручению собственников многоквартирного дома, имеет право подписывать акты балансового разграничения, договоры и другие необходимые документы по предоставлению жилищно-коммунальных и иных услуг для достижения цели по управлению многоквартирным домом и его общим имуществом.

1.8. Высшим органом управления многоквартирным домом является Общее собрание Собственников помещений многоквартирного дома.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и по прилагаемому к настоящему договору перечню работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – Приложение № 2, Приложение № 3.

2.1.2. Обеспечить многоквартирный дом жилищно-коммунальными услугами путем заключения с ресурсоснабжающими, специализированными и иными организациями договоров на оказание услуг для многоквартирного дома.

2.1.3. Осуществлять контроль за качеством ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий.

2.1.4. Своевременно подготавливать к сезонной эксплуатации многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем.

2.1.5. Своевременно информировать Собственников и пользователей помещений о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации по мере поступления информации от ресурсоснабжающих организаций.

2.1.6. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору. Принимать меры по устранению недостатков качества услуг.

2.1.7. Производить начисление платежей и направлять Собственникам и (или) пользователям помещений, платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.1.8.С согласия собственников обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

2.1.9. Рассматривать жалобы и заявления Собственников или пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг, принимать меры по своевременному устранению указанных в них недостатков. Управляющая организация обязана вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) 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 Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.10. Вести финансовую, статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по настоящему Договору согласно п.п. 6.1. - 6.2. настоящего Договора.

2.1.11. Вести учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных собственникам помещений дома, с использованием индивидуальных приборов учета. Вести учет коммунального ресурса дома.

2.1.12. Ежемесячно в платежных документах на оплату коммунальных услуг выставлять текущие показания с индивидуальных приборов учета и объем потребленных коммунальных услуг.

2.1.13. Уведомить Собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой (при наличии); размера платы за содержание и обслуживание газовой (крышной) котельной (входящей в состав общего имущества дома) в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению; размера платы за содержание системы видеонаблюдения в срок не позднее чем за 30 дней до даты его применения.

Такое уведомление может содержаться в квитанции на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц и является доказательством факта извещения управляющей организацией собственников помещений дома об изменении размера платы.

2.2. Собственники помещений обязаны:

2.2.1. Использовать помещения многоквартирного дома по назначению, обеспечивать их сохранность.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями/хозяйственными кладовыми (при наличии), а также правила содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.2.3. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.2.4. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

2.2.5. Соблюдать правила противопожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.2.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического иного оборудования, находящегося в помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях Управляющей организации.

2.2.7. Допускать в принадлежащие им жилые-нежилые помещения, хозяйственные кладовые (при наличии) в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации и электроснабжения для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время. Соблюдать установленный ЖК РФ - порядок переустройства и перепланировки помещений.

2.2.8. Не производить без соответствующего разрешения какое-либо переустройство, перепланировки помещений, внутренних инженерных сетей, коммуникаций или иного оборудования, не загромождать водопроводные и канализационные трубы, вентиляционные каналы, а также иные элементы инженерных систем и оборудования, относящиеся к общему имуществу и расположенные как в помещениях Собственников, так и в помещениях общего пользования.

2.2.9. Обязаны соблюдать установленный температурный режим в квартирах. Запрещается в зимний период перекрывать вводный вентиль на отопление в квартиру.

2.2.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации: плату за услуги по содержанию и ремонту жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой (при наличии у собственника); плату за содержание газовой котельной и за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги; плату за содержание системы видеонаблюдения, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

2.2.12. Уведомлять пользователей (нанимателей, арендаторов) об условиях настоящего договора. Пользователи и члены их семей обязаны знать адрес и телефоны Управляющей организации, круглосуточной работы аварийно-диспетчерской службы.

Технический отдел тел. 32-61-19, бухгалтерия 61-53-50, график работы:

Понедельник - пятница: с 08 час. 30 мин. до 17 час. 30 мин., обед: с 12 час. 30 мин. до 13 час. 30 мин.

Суббота и воскресенье - выходной

Круглосуточная аварийно-диспетчерская служба тел. 33-00-13

2.2.13. Представлять Управляющей организации сведения обо всех пользователях помещений по каждому помещению многоквартирного дома, принадлежащего собственнику, в срок не позднее 15 дней с момента заключения настоящего договора, а о появлении новых пользователей помещений в период действия настоящего договора в течение 10 дней.

2.2.14. Обязаны передавать показания счетчиков (квартирные) с 20 по 23 (включительно) числа каждого месяца любым доступным способом в управляющую организацию в том числе: в личном кабинете Сбербанка, путем отправления sms сообщения, на Viber, WhatsApp - по телефону 89107633850, а также на электронную почту gorodok.67@yandex.ru, по телефону 61-53-50, 32-61-19.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по настоящему Договору.

3.1.3. При причинении их имуществу или имуществу пользователей помещений ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта и возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

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

3.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Смоленска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.2. Собственники помещений не вправе:

3.2.1. Строго запрещается устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающую технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. Строго запрещается подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Установленные на лестничной площадке в щитке индивидуальные приборы учета электроэнергии, водоснабжения, горячего водоснабжения, теплоснабжения не относятся к общему имуществу дома и принадлежат собственникам помещений. Собственники помещений следят и несут ответственность за работоспособность индивидуальных (поквартирных) приборов учета, установленных на лестничной площадке. Собственники помещений не вправе нарушать пломбы, демонтировать приборы или отключать индивидуальные (поквартирные) приборы учета. Обязанность по контролю сроков поверки приборов учета (поквартирных) лежит на собственнике помещения.

3.2.4. Строго запрещается устанавливать кондиционеры в неотведенных для этого местах. Кондиционеры устанавливаются строго в предусмотренных местах при строительстве дома.

3.2.5. Строго запрещается производить демонтаж автоматической системы пожаротушения и системы оповещения людей, установленное в квартирах при строительстве дома.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также принимать меры по взысканию задолженности в порядке, предусмотренном действующим жилищным и гражданским законодательством РФ.

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

3.3.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником/пользователем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником/пользователем жилое или нежилое помещение работников Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Привлекать подрядные организации для заключения договора по выполнению всего комплекса отдельных видов работ по настоящему договору.

4.1. Порядок определения цены договора и порядок расчетов.

4.1.1. Цена настоящего Договора регулируется и устанавливается в виде ежемесячных платежей, определяемых исходя из платы за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой (при наличии у собственника), которая включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества дома в многоквартирном доме и устанавливается на один год согласно п.1.- п.1.1. разд. I Приложения 5 настоящего Договора. Перечень и объем работ / услуг определяется в соответствии с Приложениями № 1, №2, №3 настоящего Договора.

4.1.2. Плата (тариф) за услуги по содержанию жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой устанавливается на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников дома, с ежегодным индексированием.

4.1.3. В целях обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год произвести индексацию тарифа за услуги по содержанию жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой (при наличии у собственника) на индекс инфляции (далее также проиндексированный тариф).

Для индексации тарифа по содержанию жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой (при наличии у собственника) Управляющая организация в том числе может использовать утвержденный для Смоленской области Правительством РФ индекс изменения размера вносимой гражданами платы за жилищно-коммунальные услуги в среднем по субъектам Российской Федерации или использовать индекс изменения потребительских цен для Смоленской области, в соответствии с данными, которые публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата.

Проиндексированный тариф действует на год и устанавливается ниже «муниципального тарифа» на соответствующий год - утвержденного Смоленским городским Советом размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных и многоквартирных жилых домах в городе Смоленске.

Проиндексированный тариф в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников помещений дома.

В индексированный тариф входит объем работ/ услуг, указанный в Приложениях № № 1, 2, 3 настоящего Договора.

Об индексации тарифа Управляющая организация обязана обеспечить уведомление Собственника в срок не позднее чем за 30 дней до даты его применения. Такое уведомление может содержаться в квитанции на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц и является доказательством факта извещения Управляющей организацией собственников помещений дома об изменении размера платы за содержание жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой.

4.1.4. Расчет платы за коммунальные ресурсы, потребленные на общедомовые нужды определяется по фактическому потреблению, исходя из показаний общедомовых приборов учета. Расходы на оплату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме не входят в размер платы за содержание и ремонт жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой.

4.1.5. Плата за обслуживание (содержание и ремонт) газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) регулируется и устанавливается на год в виде ежемесячных платежей в размере, обеспечивающим необходимые услуги по обслуживанию специализированной организацией газовой котельной и других необходимых затрат связанных с обслуживанием газовой котельной - с м2 общей площади помещения собственника (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) согласно п.2 разд I Приложения 5 настоящего Договора.

4.1.6. Плата за обслуживание газовой котельной оплачивается собственником помещения (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) на основании выставленного счета в соответствии с заключенным договором между ООО «ГОРОДОК» и организациями, осуществляющими данный вид деятельности по обслуживанию газовой котельной и других необходимых затрат (связанных с обслуживанием газовой котельной).

Плата по обслуживанию газовой котельной выставляется собственникам помещений (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) ежемесячно в счетах-квитанциях ООО «ГОРОДОК» на оплату за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой.

4.1.7. Плата (тариф) за услуги по обслуживанию (содержанию и ремонту) газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) устанавливается на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников дома, с ежегодной индексацией.

4.1.8. В целях обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год произвести индексацию тарифа за обслуживание (содержание и ремонт) газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) на индекс инфляции (далее также проиндексированный тариф).

Для индексации тарифа за обслуживание (содержание и ремонт) газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) Управляющая организация в том числе может использовать индекс изменения потребительских цен для Смоленской области, в соответствии с данными, которые публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата.

Проиндексированный тариф действует на год и устанавливается ниже «муниципального тарифа» на соответствующий год - утвержденного Смоленским городским Советом размера платы за содержание и ремонт газовых котельных (крышных), находящихся в составе общего имущества в многоквартирных домах для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных и многоквартирных жилых домах в городе Смоленске.

Проиндексированный тариф в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников помещений дома.

В индексированный тариф входит объем работ/ услуг выполняемый специализированными организациями по обслуживанию газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению) и других необходимых затрат, связанных с обслуживанием газовой котельной.

Об индексации тарифа Управляющая организация обязана обеспечить уведомление Собственника в срок не позднее чем за 30 дней до даты его применения. Такое уведомление может содержаться в квитанции на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц и является доказательством факта извещения Управляющей организацией собственников помещений дома об изменении размера платы (тарифа) за услуги по обслуживанию (содержанию и ремонту) газовой котельной (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению).

4.1.9. Плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерна доле в праве общей собственности и пропорциональна размеру общей площади помещения Собственника.

4.1.10. В соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором, собственник жилого помещения обязан оплачивать Управляющей организации, потребляемые коммунальные услуги (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, горячее водоснабжение, теплоснабжение) исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний индивидуальных (квартирных) счетчиков.

4.1.11. Совет многоквартирного дома вправе принимать решения по вопросу срока отопительного периода (в том числе о дате начала и окончания отопительного периода).

4.1.12. По настоящему Договору с собственников нежилых помещений, внеквартирных кладовых плата за потребленные коммунальные услуги - не взимается.

Собственники нежилых помещений, внеквартирных кладовых в силу действующего законодательства оплачивают коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, путем заключения в письменной форме договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

4.1.13. По настоящему Договору плата за вывоз ТКО (твердые коммунальные отходы) с собственников жилых помещений не взимается. Принято решение общим собранием МКД о заключении собственниками жилых помещений прямого договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) с региональным оператором по обращению с ТКО - АО «СпецАТХ». Плата за вывоз ТКО производится собственниками жилых помещений напрямую региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) - АО «СпецАТХ», путем заключения с АО «СпецАТХ» прямого договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.1.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.15. По настоящему Договору плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не взимается.

4.2. Дополнительные платные услуги.

4.2.1. Управляющая организация вправе оказывать собственникам помещений на основании принятого решения на общем собрании собственников дома дополнительные платные услуги, не входящие в плату за содержание и ремонт собственника помещения дома.

4.2.2. Плата за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения является дополнительной платной услугой, регулируется и устанавливается для собственников помещений (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) в виде ежемесячных платежей в размере, обеспечивающим необходимые услуги по содержанию системы видеонаблюдения на один год согласно п.3 разд. I Приложения 5 настоящего Договора. Перечень и объем работ / услуг определяется в соответствии с Приложением № 4 (разд.1) настоящего Договора.

Плата за содержание системы видеонаблюдения выставляется всем собственникам (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) ежемесячно в счетах-квитанциях ООО «ГОРОДОК» на оплату за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой. Собственникам жилых-нежилых помещений одновременно имеющим в данном доме внеквартирные хозяйственные кладовые (на праве собственности) плата за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения начисляется только на жилое-нежилое помещение.

4.2.3. Видеонаблюдение является системой безопасности дома и не включена в состав общего имущества дома.

4.2.4. Плата (тариф) за услуги за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения устанавливается на период действия настоящего Договора, начиная с даты утверждения его условий на общем собрании собственников дома, с ежегодной индексацией.

4.2.5. В целях обеспечения работы системы видеонаблюдения на многоквартирном доме Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год произвести индексацию тарифа за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения на индекс инфляции (далее также проиндексированный тариф).

Для индексации тарифа за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения Управляющая организация в том числе может использовать индекс изменения потребительских цен для Смоленской области, в соответствии с данными, которые публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата. Проиндексированный тариф действует на год. Проиндексированный тариф в указанном случае не требует принятия дополнительного решения общим собранием собственников помещений дома.

В индексированный тариф входит объем работ/ услуг, указанный в Приложениях № 4 настоящего Договора.

Об индексации тарифа Управляющая организация обязана обеспечить уведомление Собственника в срок не позднее чем за 30 дней до даты его применения. Такое уведомление может содержаться в квитанции на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц и является доказательством факта извещения Управляющей организацией собственников помещений дома об изменении размера платы за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения.

Установленная система видеонаблюдения в местах общего пользования многоквартирного дома из видеокамер работает в системе режима просмотра (без записи изображения) в системе онлайн, с архивированием и хранением видеозаписей на жестком диске в течение 25 календарных дней в помещении связи.

4.2.6. В целях наблюдения за придомовой территорией дома, сохранности общего имущества дома, безопасности проживания управляющая организация осуществляет организацию системы видеонаблюдения в местах общего пользования, путем заключения от имени собственников дома договора с организацией, осуществляющей поставку, монтаж и техническое обслуживание системы видеонаблюдения в местах общего пользования МКД в соответствии с утвержденной на общем собрании дома схемой размещения видеонаблюдения.

Управляющая организация обеспечивает:

- архивирование и хранение информационных данных с установленных видеокамер в течение 25 календарных дней;
- передачу информации с установленных камер видеонаблюдения в помещении связи;
- просмотр видеозаписей из архива собственнику помещения дома на основании его письменного обращения в ООО «ГОРОДОК», с указанием цели предоставления информации.

Система видеонаблюдения является системой видеобезопасности дома, является открытой и не направлена на сбор информации о конкретном человеке.

4.2.7. Плата за оказание работ и услуг в зимний период по погрузке снега с придомовой территории на транспорт, по вывозу на спецплощадку и утилизации снега является дополнительной платной услугой. Плата регулируется и выполняется специализированной подрядной организацией на основании заключенного от имени собственников помещений МКД с Управляющей организацией договора на выполнение в зимний период работ по погрузке снега с придомовой территории на транспорт, вывозу на спецплощадку и утилизации снега.

Цена (плата) за погрузку снега с придомовой территории на транспорт, вывозу на спецплощадку и утилизации определяется по факту вывоза снега за месяц, в котором вывозился и утилизировался снег на основании выставленных Управляющей организацией счетов специализированной подрядной организацией.

Данная работа, услуга в состав платы/тариф по содержанию и ремонт помещения собственника - не входит и не относится к коммунальной услуге. Перечень и объем работ, услуг определяется в соответствии с Приложением № 4 (разд.2) настоящего Договора.

4.2.8. Плата за оказание работ и услуг в зимний период по погрузке снега с придомовой территории на транспорт, по вывозу на спецплощадку и утилизации снега распределяется всем собственникам помещений (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) с учетом фактически понесенных Управляющей организацией

затрат с каждого квадратного метра помещения собственника МКД и устанавливается на период действия настоящего Договора управления МКД.

В указанном случае не требуется принятия дополнительного решения общим собранием собственников помещений дома. Плата за оказание работ и услуг в зимний период по погрузке снега с придомовой территории на транспорт, по вывозу на спецплощадку и утилизации снега выставляется всем собственникам помещений (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) в счетах-квитанциях Управляющей организации на оплату за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой.

4.2.9. Плата за услуги по вывозу строительных отходов и строительного мусора является дополнительной платной услугой, регулируется и устанавливается для собственников жилого и нежилого помещения (кроме собственников внеквартирной хозяйственной кладовой) в виде ежемесячных платежей в размере, обеспечивающим необходимые оказываемые услуги на один год согласно п.5 разд. I Приложения 5 настоящего Договора. Данная работа, услуга в состав платы/тариф по содержанию и ремонт помещения собственника - не входит и не относится к коммунальной услуге. Перечень и объем работ и услуг определяется в соответствии с Приложением № 4 (разд.3) настоящего Договора.

Плата регулируется и выполняется специализированной подрядной организацией на основании заключенного от имени собственников помещений МКД с Управляющей организацией договора на услуги по предоставлению специального контейнера, транспортированию и захоронению строительных и ремонтных отходов.

4.2.10. Дополнительная платная услуга на вывоз строительных и ремонтных отходов предоставляется собственникам жилого и нежилого помещения (кроме собственников внеквартирной хозяйственной кладовой) сроком на два года с момента заключения между Управляющей организацией и собственниками помещений Договора по управлению МКД. Плата за дополнительную услугу на вывоз строительных и ремонтных отходов выставляется всем собственникам жилого и нежилого помещения МКД (кроме собственников внеквартирной хозяйственной кладовой) ежемесячно в счетах-квитанциях ООО «ГОРОДОК» на оплату за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой.

4.2.11. Для всех собственников жилых, нежилых помещений МКД (кроме собственников внеквартирной хозяйственной кладовой) порядок расчета платы за дополнительную платную услугу по вывозу строительных и ремонтных отходов устанавливается на 2027 и на 2028 год исходя из ежемесячного платежа за один квадратный метр собственности жилого, нежилого помещения (кроме внеквартирной хозяйственной кладовой) от стоимости заключенного Управляющей организацией со специализированной подрядной организацией Договора на услуги по предоставлению специального контейнера, транспортированию и захоронению строительных и ремонтных отходов на 2027 и на 2028 год.

В указанном случае не требуется принятия дополнительного решения общим собранием собственников помещений дома.

4.3. Порядок внесения платы.

4.3.1. Плата по настоящему Договору управления вносится Собственником помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов Управляющей организации, представленных Собственнику не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

4.3.2. Управляющая организация производит начисление платежей и направляет Собственникам помещений платежные документы (в том числе платежные документы в электронной форме, размещенные в системе) не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору. Форма и содержание платежных документов для собственников-плательщиков не должны противоречить действующему законодательству РФ.

4.3.3. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за оказываемые услуги по настоящему договору.

4.3.4. В случае просрочки текущего платежа за жилое помещение и коммунальные услуги, поступающий денежный платеж от Собственника идет на погашение задолженности, а оставшаяся часть денежных средств погашает текущей платеж по договору управления домом.

4.3.5. Оплата Управляющей организации платных услуг по ремонту помещений, ремонту и работам (услугам) не являющихся услугами по содержанию и ремонту общего имущества дома, оплачиваются Собственником в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги.

5. Ответственность сторон.

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.1.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи собственниками общего имущества в Многоквартирном доме или порчи собственником имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействий в порядке, установленном законодательством. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.1.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение собственника и коммунальные услуги, Собственник/пользователь обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленным частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.1.5. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6. Осуществление контроля за выполнением Сторонами обязательств по Договору.

6.1.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора за предыдущий год. Отчет о выполнении Договора за предыдущий год размещается на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на сайте организации, на информационных стендах в помещении управляющей организации, на информационных стендах в подъездах дома.

6.1.2. Управляющая организация обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения; об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации.

7. Особые условия.

7.1.1. Обработка персональных данных собственника.

Руководствуясь требованиями Федерального закона РФ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», с целью осуществления функций по управлению многоквартирным домом, по начислению платежей с учетом мер социальной поддержки, сбору и перечислению платежей, взысканию с собственников задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги, регистрационному учету граждан, управляющая организация осуществляет обработку следующих категорий персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес места проживания или нахождения собственника помещения, а также членов его семьи, нанимателей, свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение, паспортные данные, данные о мерах социальной поддержки, о наличии или отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Пользователями персональных данных являются: сотрудники управляющей организации, имеющие право доступа к персональным данным, миграционная служба, ресурсоснабжающие организации, банковские организации, которые имеют право доступа к персональным данным в части исполнения ими своих обязательств. Подписав настоящий Договор управления домом, собственник помещения тем самым дает согласие на обработку его персональных данных с осуществления ООО «Городок» функций по управлению многоквартирным домом.

8. Срок договора и порядок его расторжения.

8.1.1. Договор действует сроком на три года:

с «01» февраля 2026 г. по «31» января 2029г. (включительно), составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.1.2. При отсутствии заявления на расторжение Договора от одной из Сторон за два месяца до окончания срока действия Договора, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

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

8.1.4. Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора обязана передать имеющуюся техническую документацию на Многоквартирный дом Уполномоченному лицу в соответствии с жилищным законодательством РФ.

8.1.5. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности либо другом вещном праве иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

9. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 –Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом, входящих в плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по Договору управления многоквартирным домом.

Приложение № 3 –Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, входящих в плату по Договору управления многоквартирным домом.

Приложение № 4 – Перечень дополнительных платных услуг (не входящих в плату за содержание и ремонт собственника помещения по Договору управления МКД), оказываемых на основании принятого решения на общем собрании собственников МКД.

Приложение № 5 – Цена Договора и порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещения и коммунальных услуг, для собственника помещения (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой) в многоквартирном доме №14, ул. Александра Степанова, г. Смоленск.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация: ООО «ГОРОДОК»

214031. г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича,
дом № 13

Реквизиты:

ОГРН 1156733019079

ИНН /КПП 6732113959/673201001

р/с 40702810911650001997

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Круглосуточная АДС тел. 33-00-13,

Технический отдел тел. 32-61-19,

бухгалтерия тел. 61-53-50

Директор _____ Ю.Ю. Прохоренкова

Собственник помещения

(квартиры № _____ м2 /
хозяйственной кладовой № _____ м2)
дома 14, улица Александра Степанова, г. Смоленск
Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____
Кем выдан _____

Дата выдачи « _____ » _____ г.
Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____

/подпись/

Состав общего имущества многоквартирного дома	
	В состав общего имущества включаются:- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая газовую крышную котельную (в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению;- крыши;-ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);-ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды,теплоснабжения первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования (насосов для подкачки воды), расположенного на этих сетях; - инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников),стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе; - внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, автоматическая система дымоудаления, а также другого электрическогооборудования, расположенного на этих сетях, а также автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома; - внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя ; граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом; - внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью. Установленные индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов, не относятся к общему имуществу дома и принадлежат собственникам помещений.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом входящих плату за содержание и ремонт помещения
Хранение и ведение технической документации по многоквартирному жилому дому
Для обеспечения благоприятных, безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома заключать договоры с ресурсоснабжающими, специализированными, подрядными и иными организациями. Контролировать их выполнение.
Начисление жилищно-коммунальных услуг и паспортный учёт. Принятие мер по взысканию задолженностей по оплате жилищно-коммунальных услуг.
Планирование и отчётность деятельности по управлению многоквартирным жилым домом.
Прием собственников по вопросам управления и эксплуатации дома, по иным вопросам.
Осуществление письменных уведомлений о порядке управления домом, изменения размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях.
Принятие и рассмотрение заявлений о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг по договору и направление заявителю ответа по результатам их рассмотрения.
Организация технического содержания дома, подготовки дома к сезонной эксплуатации.
Осуществление выполнения осмотров жилых помещений, составление актов.
Организация выполнения дополнительных услуг и работ, не входящих в плату за содержание и ремонт жилого помещения.
Подготовка предложений о проведении ремонтных работ по общему имуществу дома.
Подготовка УК отчетов об оказанных услугах и выполненных работах.
Вести учет объема (количества) коммунальных услуг, предоставленных собственниками помещений дома, с использованием индивидуальных приборов учета и системы АСКУЭ. Вести учет коммунального ресурса дома. Ежемесячно в платежных документах на оплату коммунальных услуг выставлять текущие показания с индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, объеме потребленных коммунальных услуг дома, за услуги по вывозу ТКО.
Обеспечение круглосуточного дежурства аварийно-диспетчерского обслуживания дома.

I. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с установленным Минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 №290), входящих в плату:

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий:

Элементы и помещения здания	Расчетное число осмотров в год
Кровля	2
Внутренняя штукатурка и облицовка стен	2
Внутренняя и наружная окраска	2
Водопровод, канализация, (подвалы, техподполья, чердаки	4
Электросети, электрооборудование на лестничных клетках, ВРУ, электрощитовые, наружная проводка	12
Тоже на чердаках и подвалах	12
Виды работ	
А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов	Периодичность
1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, обслуживающих более одного жилого и нежилого помещения, в т.ч. оборудование, находящееся в жилых и нежилых помещениях, работы или состояние которого оказывает влияние на работу или состояние всего инженерного оборудования дома.	В течение смены
2. Ревизия запорной арматуры (здвижек).	1 раз в месяц
3. Замена здвижек (по мере необходимости).	По мере необходимости
4. Набивка сальников.	По мере необходимости
5. Смазывание штоков.	По мере необходимости
6. Удаление ржавого налета.	По мере необходимости
7. Восстановление поврежденных участков утепления трубопроводов.	Немедленно
8. Проверка и при необходимости замена общего счетчика учета холодной воды, горячей воды, электроснабжения.	1 раз в месяц и при необходимости
9. Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды, горячей воды, теплоснабжения.	1 раз в месяц
10. Уплотнение соединения на сгонах.	По мере необходимости
11. Замена участков трубопровода (по мере необходимости).	По мере необходимости
12. Прочистка внутридомовой канализации.	По мере необходимости
13. Проверка плотности канализационных стыков и устранение неисправностей.	По мере необходимости
14. Устранение контр-уклона канализационной системы.	В теч. 3 суток
15. Устранение аварийной ситуации с отключением системы холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения	Немедленно
16. Удаление мусора из подвала.	По мере необходимости
17. Устранение последствий залития подвала.	В теч. 10 суток
18. Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, чердаки, тех. этажи, кровли, ВРУ, насосные путем установки запорных устройств (замков).	По мере необходимости
Б. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период	
1. Восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях.	По мере необходимости
2. Ремонт кровли.	По мере необходимости
3. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон, подвалов.	В теч. 3 суток
4. Замена разбитых стекол в местах общего пользования	В теч. 3 суток
5. Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.	В теч. 3 суток
6. Ремонт полов из керамической плитки на лестничных площадках	В теч. 3 суток
Б.1. Очистка кровли от снега и наледи (зимний-весенний период)	По мере необходимости
В. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее-летний период	
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	1 сутки
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.	1 сутки
3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	1 сутки
4. Ремонт просевших отмосток.	По мере необходимости
5. Окраска цоколя дома	1 раз в три года
6. Окраска внутридомовых газопроводов	1 раз в три года
Санитарное содержание общего имущества жилого дома.	
Г. Санитарное содержание лестничных клеток:	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
Мытье лестничных и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
Подготовка к отопительному сезону	к 15 сентября ежегодно
Д. Санитарное содержание придомовой территории:	
Холодный период:	
Подметание свежевывавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежевывавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
Посыпка территории песком	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Теплый период	
Подметание территорий и уборка возле контейнерных площадок	1 раз в сутки
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Е. Дератизация и дезинсекция технических подполий	2 раза в год весной и осенью
Ж. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом	
1.Ремонт протечек в отдельных местах кровли.	Немедленно
2.Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год
3.Ремонт повреждения системы организованного водостока (воронок, сливной трубы, колена, ухватов).	1 сутки
4.Проверка исправности слуховых окон.	1 раз в неделю
5.Установка запорного устройства (замков) на дверях, ведущих в чердачное помещение.	По мере необходимости
6.Ремонт протечек в местах сопряжения воронок с кровлей, устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков, устранение протекания стыковых соединений водосточного стояка.	Немедленно
7.Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости
8.Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и оконных, дверных заполнений.	По мере необходимости
9.Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	По мере необходимости
10.Замена, восстановление отдельных участков полов.	По мере необходимости
11.Внутренняя отделка : восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	По мере необходимости
З. Работы связанные с содержанием электрохозяйства	
1. Ревизия ВРУ и этажных щитов.	1 раз в месяц
2. Профилактические осмотры эл. оборудования подъездов, подвалов, чердаков	1 раз в неделю
3.Проверка сопротивления изоляции электрооборудования дома до ввода в квартиру, а также питающего кабеля жилого дома	1 раз в 3 года
4.Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл. ламп, мелкий ремонт электропроводки)	В течение смены
И. Техническое содержание лифтов: Техническое обслуживание лифтового оборудования по регламентам, установленным заводами-изготовителями. К. Обслуживание (содержание и ремонт) газовой крышной котельной в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.	Заключен договор со специализацией на оказание по комплексному обслуживанию и ремонту лифтов и диспетчерской связи. Работа/услуги специализации. Заключен договор со специализацией по содержанию и ремонту газовой крышной котельной. Работы/услуги специализации.
Л. Система вентиляции	
Проверка системы вентиляции	3 раза в год
Прочистка вентиляционных каналов	По мере необходимости
М.Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.	
Работы аварийного характера в жилых зданиях включают: -повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждений помещений; -выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования во вспомогательных и жилых помещениях; -засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений; -поступление воды в жилые и вспомогательные помещения; -выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде.	Работы выполняются незамедлительно.

**Перечень дополнительных платных услуг
(не входящих в плату за содержание и ремонт собственника помещения по Договору управления МКД),
оказываемых на основании принятого решения на общем собрании собственников МКД.**

- 1. Дополнительная платная услуга за обслуживание и содержание системы видеонаблюдения на МКД.
Система видеонаблюдения не входит в состав общего имущества дома.**

Перечень работ по техническому обслуживанию системы видеонаблюдения

Наименование работ	ТО- 11мес.	ТО- 23мес.	ТО- 41год
1. Поддержание работоспособности сайта - ежедневно			
2. Проверка видеокамер			
проверка надежности крепления видеокамеры		+	+
Чистка объектива и корпуса видеокамеры от пыли, грязи		+	+
Устранение механических повреждений корпуса видеокамеры/термокожуха	+	+	+
проверка исправности органов управления	+	+	+
проверка соответствия номинала и исправности защитных устройств;	+	+	+
проверка надежности электрических соединений	+	+	+
Контроль площади охраняемой видеокамерой зоны		+	+
3. Проверка видеорегистраторов и видеосерверов			
проверка надежности установки прибора		+	
внешняя чистка корпуса видеорегистратора или видеосервера от пыли и грязи	+	+	+
проверка надежности разъемных соединений	+	+	+
Контроль правильности программирования режимов работы		+	+
проверка исправности органов управления контроль исправности элементов индикации	+	+	+
Тестирование работоспособности жестких дисков видеорегистратора/видеосервера			+
4. Проверка сопутствующей инфраструктуры			
проверка надежности крепления проводов наклепных колодок		+	+
Контроль параметров кабельной трассы		+	
проверка аккумуляторных батарей в ББП			+
5. Ведение эксплуатационно-технической документации			
Заполнение журнала регламентных работ	+	+	+
6. Прочие услуги			
Передача информации с установленных камер видеонаблюдения в помещении связи (подвал дома).	ежедневно 25 календарных дней предоставляются по заявлению собственника		
Архивирование и хранение информационных данных с установленных видеокамер			
Услуги, связанные с получением доступа к архиву видеозаписей для просмотра.			

Примечание: Выполнение монтажных работ по капитальному ремонту, а также дополнительное оборудование, не являются предметом настоящего договора и осуществляются на основании дополнительных соглашений, заключаемых между Сторонами.

2. Дополнительная платная услуга по вывозу снега с придомовой территории и его утилизация.

Наименование работ	Период оказания услуг
погрузка с придомовой территории снега на транспорт, транспортировка на спецплощадку и утилизация.	в зимний период, по факту оказанных услуг

3. Дополнительная платная услуга на вывоз строительно-ремонтных отходов (не относящихся к ТКО и КГО)

Наименование работ	Период оказания услуг
предоставление бункера, погрузка с бункера строительно-ремонтных отходов, транспортировка и захоронение.	по факту заполнения бункера с последующей транспортировкой и захоронением строительно-ремонтных отходов.

Приложение № 5 к договору
Управления многоквартирным домом от «_____» _____ г

**ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПОМЕЩЕНИЯ, КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛУГ,
ДЛЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ (жилого, нежилого помещения, внеквартирной хозяйственной кладовой)
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ № 14, ул. Александра Степанова, г. Смоленск :**

**I. Плата устанавливается на один год :
с « 01 » февраля 2026.г по « 31 » января 2027г. и составляет :**

Наименование	Ед. изм.	Стоимость единицы, руб.
1. Содержание и ремонт жилого помещения 1.1. Содержание и ремонт внеквартирных хозяйственных кладовых (при наличии у собственника)	за м2 общей площади жилого, нежилого помещения собственника; за м2 общей площади хозяйственной кладовой собственника (при наличии)	24, 57 (в том числе НДС по ставке 5 % - 1,17 руб. (один рубль 17 копеек)) без учета платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, без учета платы за обслуживание (содержание и ремонт) газовой котельной в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги (по отоплению и горячему водоснабжению)
2. Обслуживание (содержание и ремонт) газовой котельной в целях самостоятельного приготовления коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению.	за м2 общей площади помещения собственника (жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой собственника).	11, 76 (в том числе НДС по ставке 5 % - 0,56 руб. (ноль рублей 56 копеек))
3. Содержание системы Видеонаблюдения (дополнительная платная услуга)	с помещения собственника (жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой собственника) в месяц	100,00
4. Вывоз снега с придомовой территории и его утилизация в зимний период. (дополнительная платная услуга)	за м2 общей площади помещения собственника (жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой собственника)	начисляется в зимний период по факту вывоза снега за месяц, в котором вывозился и утилизировался снег.
5. Вывоз строительно-ремонтных отходов, не относящихся к ТКО и КГО (дополнительная платная услуга)	за м2 общей площади помещения собственника жилого, нежилого помещения (кроме хозяйственной кладовой собственника)	2,57

В размер платы за содержание жилого, нежилого помещения, хозяйственной кладовой (при наличии) не включены расходы на оплату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Плата вносится ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

II. Коммунальные услуги:

1. Холодное водоснабжение	за м куб.	38,87
2. Водоотведение	за м. куб	28, 62
3. Электроснабжение в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами:		
3.1. Одноставочный тариф, дифференцированный по двум зонам суток:		
дневная зона (пиковая и полупиковая)	кВт/час	4,79
ночная зона	кВт/час	2,84
3.2. Одноставочный тариф	кВт/час	4,24
4. Горячее водоснабжение (самостоятельное приготовление горячего водоснабжения с помощью крышной газовой котельной входящей в состав общего имущества дома)	м3	исходя из объема потребленного коммунального ресурса (газ, холодное водоснабжение) при самостоятельном производстве горячего водоснабжения газовой (крышной) котельной.
5. Отопление (самостоятельное приготовление отопления с помощью крышной газовой котельной входящей в состав общего имущества дома)	Гкал	исходя из объема потребленного коммунального ресурса (газ) при самостоятельном производстве отопления газовой (крышной) котельной.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из фактических объемов потребления, определенных с использованием показаний индивидуальных счетчиков.

Плата вносится собственниками помещений ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Управляющей организации до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «ГОРОДОК»

214031. г. Смоленск, ул. Генерала Паскевича,
дом № 13

Реквизиты:

ОГРН 1156733019079

ИНН /КПП 6732113959/673201001

р/с 40702810911650001997

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Круглосуточная АДС тел. 33-00-13,

Технический отдел тел. 32-61-19,

бухгалтерия тел. 61-53-50

Директор _____ Ю.Ю. Прохоренкова

Собственник помещения

(квартиры № _____ м2 /

хозяйственной кладовой № _____ м2)

дома 14, улица Александра Степанова, г. Смоленск

Ф.И.О. _____

Паспорт: серия _____ № _____

Кем выдан _____

Дата выдачи « _____ » _____ г.

Зарегистрирован по адресу: _____

Тел. _____

_____/подпись/