

Публичная оферта (предложение) управления многоквартирным домом

Общество с ограниченной ответственностью «УК Жилищник», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Роцевенковой Надежды Сергеевны, действующего на основании Устава, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ) и иными правовыми актами Российской Федерации, адресует настоящую оферту собственникам помещений, общим собраниям собственников помещений в многоквартирном жилом доме, нанимателям жилых помещений по договорам найма, в дальнейшем «**Собственник**», совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом Договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и оказание услуг в целях управления многоквартирным домом ____, расположенным по адресу г. Смоленск, ул. ____.

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. Под лицами, пользующимися жилыми 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.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах собственников и пользователей помещений многоквартирного дома.

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

1.5. По Договору Управляющая организация оказывает жилищно-коммунальные услуги.
Жилищные услуги включают в себя: 1) услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в т.ч.: а) по управлению многоквартирным домом, б) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в) текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, 2) услуги специализированных организаций. **Коммунальные услуги** — холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение.

1.6. Управляющая организация оказывает услуги/работы по надлежащей эксплуатации, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в объеме, установленном сметой расходов, согласно прилагаемому к Договору перечню – Приложение № 3.

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

1.8. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта дома, установление размера ежемесячного взноса за капитальный ремонт дома устанавливаются **Собственниками** на их общем собрании.

Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома (срок начала, необходимый объем работ) и об оплате расходов на него принимаются общим собранием **Собственников** с учетом предложений Управляющей организации в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ (далее по тексту – ЖК РФ).

1.9. Управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг для собственников дома. В связи с чем, Управляющая организация, имеет право подписывать акты балансового разграничения, договоры и другие необходимые документы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг для достижения целей управления многоквартирным домом и его общего имущества.

1.10. В соответствии со ст. 155 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

2. Обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

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

2.1.2. Обеспечить предоставление Собственникам помещений услуг: по вывозу ТБО; по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире; по обслуживанию и содержанию в надлежащем техническом состоянии коллективных приборов учета (КПУ); по комплексному обслуживанию, эксплуатации и ремонту лифтов, по техническому освидетельствованию лифтов, по проведению оценки соответствия лифтов, отработавших назначенный срок службы, путем заключения договоров со специализированными организациями.

2.1.3. Организовывать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также организовывать работы по устранению причин возникновения аварийных ситуаций, выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

2.1.4. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъезде МКД.

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

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

2.1.7. Информировать Собственников помещений о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, если отключение производится управляющей организацией; а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации по мере поступления информации от ресурсоснабжающих организаций.

2.1.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного представления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по Договору. Принимать меры по устранению недостатков качества услуг

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

2.1.10. 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.

2.1.11. Рассматривать жалобы и заявления Собственников или пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, принимать меры по своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.12. Осуществлять по заявлению собственника помещения ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

2.1.13. Обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

2.1.14. Вести финансовую, статистическую и иную отчетность о деятельности, связанной с выполнением обязанностей по Договору с предоставлением данных Совету многоквартирного дома, установленном п.п. 6.1., 6.2. и 6.3 Договора.

2.2. Собственники помещений обязаны:

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

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, Правила содержания общего имущества, а также требования ЖК 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, газовыми, 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 и 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 и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации и газоснабжения для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

2.2.8. Соблюдать требования ЖК РФ в части порядка переустройства и перепланировки жилых и подсобных помещений, а также мест общего пользования.

2.2.9. Не производить без соответствующего разрешения какое-либо переустройство 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.

2.2.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и плату за причитающуюся долю общедомового потребления ресурсов, и коммунальных услуг, а именно не позднее 15 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 Договора. Пользователи и члены их семей обязаны знать адрес и телефоны Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб: **54-23-22, 61-86-56 (диспетчерская служба), 63-01-78 (аварийная служба)**

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

2.2.14. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения, а также в случае неиспользования Собственником принадлежащего ему нежилого помещения, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.2.15. Сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении.

3. Права сторон

3.1. Собственники имеют право:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по 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 о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и причин, повлекших причинение ущерба.

3.1.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

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

3.1.6. Обращаться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

3.2. Собственники жилых и нежилых помещений не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.2.2. 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.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по Договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных Договором, а также принимать меры по взысканию этой 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 допуск в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками (пользователями) помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах газо -, водоснабжения, канализации, электроснабжения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации последствий аварий – в любое время.

3.3.5. Привлекать на договорных началах иные подрядные организации для выполнения отдельных видов работ по Договору.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены Договора

4.1.1. Цена Договора регулируется и устанавливается в виде ежемесячных платежей, определяемых исходя из платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая включает в себе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества дома, по обслуживанию внутридомовых и внутриквартирных газопроводов до вводного вентиля в квартире собственника, по вывозу ТБО и устанавливается согласно п. 1 Приложения № 4 к Договору. Перечень и объем определяется в соответствии с Приложениями № 1, 2, 3 к Договору.

4.1.2. В дальнейшем Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, определенную в п. 1 Приложения № 4 к Договору.

Однако, цена Договора (Плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества) утверждается на общем собрании собственников дома с учетом предложения управляющей организации. Причем, в случае если собственники помещений дома не приняли решения на общем собрании дома об изменении платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного, то плата устанавливается в размере, не превышающем размер платы, установленный органами местного самоуправления на соответствующий период.

Датой изменения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома по Договору является дата установления нового тарифа за содержание и ремонт общего имущества дома органами местного самоуправления на соответствующий год.

Размер платы за работы (услуги) считается измененным в соответствии с настоящим пунктом с даты указанной в уведомлении об изменении стоимости (платы) работ услуг, если собственники на общем собрании многоквартирного дома до даты изменения платы работ (услуг), указанной в уведомлении, не приняли решение об отказе Управляющей организации в изменении стоимости работ (услуг). Дата изменения платы работ (услуг), указанная в уведомлении не может устанавливаться ранее 30 дней с момента направления такого уведомления.

Уведомление о предстоящем изменении платы работ (услуг), в том числе, может содержаться в платежном документе об оплате работ (услуг) за соответствующий месяц. В случае если уведомление об изменении платы работ (услуг) содержится в платежном документе на оплату работ (услуг) за соответствующий месяц, то оплата соответствующей квитанции является доказательством факта получения уведомления об изменении платы работ (услуг).

4.1.3. Договором принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении платы за содержание и ремонт общего имущества дома не требуется.

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

4.1.5. По Договору плата за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не взимается. Плата на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома принимается и расходует на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.6. Плата за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение) устанавливается ресурсоснабжающей организацией по утвержденным тарифам Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике и промышленности.

4.2. Порядок внесения платы

4.2.1. Внесение платы осуществляется Собственниками помещений на расчетный счет Исполнителя на основании платежных документов.

4.2.2. Форма и содержание платежных документов для собственников-плательщиков определяются Управляющей организацией в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.2.3. Срок внесения ежемесячных платежей по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.4. Неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за оказываемые услуги по Договору.

4.2.5. При временном отсутствии Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном законодательством РФ.

4.2.6. 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 текущий платеж за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.7. Оплата Управляющей организации платных услуг по ремонту помещений, ремонту и работам (услугам) не вошедшим в Приложение № 3 к Договору, оплачиваются Собственником в соответствии с прейскурантом цен на дополнительные услуги.

5. Ответственность сторон

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

5.2. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других Собственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных Договором.

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

5.4. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.5. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.6. 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. 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 передается председателю Совета многоквартирного дома, с которым Собственники могут ознакомиться.

6.2. Управляющая организация обеспечивает свободный доступ к информации об основных показателях его 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, утвержденных Правительством Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация ежеквартально предоставляет председателю Совета многоквартирного дома план работ на квартал и информацию о выполненных работах.

Управляющая организация вправе, по согласованию с Председателем Совета дома, отсрочить в течение планового периода выполнение отдельных мероприятий ввиду недостаточного финансирования Собственниками необходимых затрат на содержание и текущий ремонт вследствие систематического невыполнения ими обязанности по внесению очередных платежей в значительном размере.

7. Особые условия

7.1. Обработка персональных данных собственника.

Руководствуясь требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 «Об обработке персональных данных», с целью осуществления функций по начислению платежей с учетом мер социальной поддержки, сбору и перечислению платежей, взысканию с собственников задолженности за жилое помещение и коммунальные услуги 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, свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение, данные о мерах социальной поддержки, о наличии или отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

8. Срок действия Договора и порядок его расторжения

8.1. Договор заключается на срок, определенный Решением общего собрания собственников, составлен в 2-х идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.2. При отсутствии письменного заявления о расторжении Договора от одной из Сторон за один месяц до окончания срока действия Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Любые изменения Договора оформляются в письменном виде путем составления дополнительного соглашения.

8.4. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 дней до прекращения его действия обязан передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом уполномоченному общим собранием собственнику или другой управляющей организации, избранной в установленном порядке собственниками для управления многоквартирным домом.

8.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, 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 Договору.

9. Информация для собственников.

Главное управление «Государственная жилищная инспекция Смоленской области» тел./факс (4812) 38-10-41
214014, г. Смоленск, ул. Энгельса, д.23, к.201;

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Смоленской области (4812) 38-25-10, факс: (4812) 55-25-49 214018, г. Смоленск, ул. Тенишевой, д.26;

Аварийно-диспетчерская служба СМУП «Горводоканал» (4812) 38-18-50, 21-41-19
Аварийно-диспетчерская служба МУП «Смоленсктеплосеть» (4812) 38-20-47
Аварийно-диспетчерская служба Смоленского филиала ОАО «СмоленскАтомЭнергоСбыт» (4812) 68-74-40, (4812) 68-75-50
Аварийно-диспетчерская служба филиала ОАО «Квадра» – «Западная генерация» (4812) 27-02-40
Аварийно-диспетчерская служба ОАО «Смоленскблгаз» (4812) 55-58-53
Прямая линия энергетиков «МРСК Центра» 8-800-50-50-115

10. Приложения к Договору, являющиеся 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 – Цена Договора и порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, для собственника помещения в многоквартирном доме № ____ по ул. _____ в г. Смоленске с 15.05.2015.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Управляющая организация:

ООО «УКЖ»

214013, г. Смоленск, ул. Воробьева, дом № 5, пом. 3

Банковские реквизиты:

ИНН/КПП 6732039423/673201001

ОГРН 1126732007885

р/с 40702810459000007553 в Отделении № 8609 Сбербанк России г. Смоленск БИК 046614632

Диспетчерская служба тел: 542-322, 618-656

Аварийная служба тел: 63-01-78

Факс: 618-662

www.sk-gk.com, www.reformagkh.ru

e-mail: sk-ukg-gt@mail.ru

Директор ООО «УКЖ»

Н.С. Роцевенкова

**Приложение № 1 к Публичной оферте
управления многоквартирным домом**

Состав общего имущества многоквартирного дома	
1.	помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
2.	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, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
3.	внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения и газоснабжения, 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, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
4.	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 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.

**Приложение № 2 к Публичной оферте
управления многоквартирным домом**

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом входящих плату за содержание и ремонт общего имущества дома
- Составление перспективных и текущих планов управления домом; - Ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества жилого дома; - Изучение рынка поставщиков жилищно-коммунальных услуг; - Заключение договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг; - Заключение договоров с подрядными организациями; - Контроль по исполнению договорных обязательств с организациями; - Начисление, учет, сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с собственников и нанимателей помещений; - Паспортная работа; - Работа с должниками; - Организация начислений субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. - Работа по учету и ведению технической документации по управляемому дому; - Ведение в установленном порядке необходимой документации по многоквартирному дому, по ремонту, производству работ и т.д. - Представление разъяснений Собственникам и / или пользователям о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. - Ведение базы данных по текущему и капитальному ремонту общего имущества дома - Организация систематического контроля и соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг. - Разработка предложений по эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. - Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

**Приложение № 3 к Публичной оферте
управления многоквартирным домом**

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, входящих в плату по Договору управления многоквартирным домом

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий:

Элементы и помещения здания	Расчетное число осмотров в год
Кровля	2
Деревянные конструкции	2
Внутренняя штукатурка и облицовка стен	2
Внутренняя и наружная окраска	2
Водопровод, канализация, сети теплоснабжения и ГВС (подвалы, техподполья, чердаки)	12
Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках	12
Тоже на чердаках и подвалах	12
Ввод, щитовая, наружная проводка	12

Виды работ	Периодичность
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, системах теплоснабжения и ГВС 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 теч. смены
2. Проверка неисправности вентиляционных вытяжек	3 раза в год
3. Ревизия запорной арматуры (здвижек).	1 раз в месяц
4. Замена задвижек (по мере необходимости).	По мере необходимости
5. Набивка сальников.	По мере необходимости
6. Смазывание штоков.	По мере необходимости
7. Удаление ржавого налета.	По мере необходимости
8. Окраска труб в подвале.	По мере необходимости
9. Восстановление поврежденных участков утепления трубопроводов.	По мере необходимости
10. Проверка и при необходимости ремонт общего счетчика учета холодной воды.	1 раз в месяц
11. Ревизия запорной арматуры на стояках холодной воды	1 раз в месяц
12. Уплотнение соединения на сгонах.	По мере необходимости
13. Замена участков трубопровода (по мере необходимости).	По мере необходимости
14. Прочистка внутридомовой канализации.	По мере необходимости
15. Проверка плотности канализационных стыков и устранение неисправностей.	По мере необходимости
16. Устранение контр-уклона канализационной системы.	По мере необходимости
17. Ремонт опорных столбиков.	По мере необходимости
18. Устранение аварийной ситуации с отключением системы холодного водоснабжения.	Немедленно
19. Удаление мусора из подвала.	По мере необходимости
20. Устранение последствий залива подвала.	В теч. 10 суток
21. Предотвращение доступа посторонних лиц в подвалы, чердаки, тех. этажи, кровли, ВРЦ, 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.	По мере необходимости
4. Замена разбитых стекол в местах общего пользования	По мере необходимости
5. Ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях.	По мере необходимости
6. Ремонт полов из керамической плитки на лестничных площадках	По мере необходимости
В. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весеннее-летний период	
1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.	По мере необходимости
2. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.	По мере необходимости
3. Ремонт просевших отмосток.	По мере необходимости
4. Окраска цоколя дома	По мере необходимости
5. 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	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
Обметание пыли с потолков	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Влажное протирание стен в подъезде; входных и межтамбурных дверей; дверей выходов на кровлю, в подвал, технический этаж, элеваторные помещения, колясочные; газовых труб; плафонов на лестничных площадках; оконных решеток; чердачных лестниц; шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств	2 раза в год

Влажная протирка перил, лестничных решеток, почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов, дверей и стен лифта	Ежедневно
Обметание паутины	Ежедневно
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажное протирание стволов и клапанов мусоропроводов	2 раза в месяц
Проветривание лестничных площадок на первом и верхнем этаже одновременно с помощью форточек, фрамуг или створок окон	Регулярно
Мытье мусорокамер	2 раза в год
Транспортировка мусора и отходов из помещений общего пользования	Ежедневно
Удаление объявлений с дверей и стен лифта, подъезда, размещенных вне информационных досок	Ежедневно
Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка.	1 раз в неделю
Д. Санитарное содержание придомовой территории:	
Холодный период:	
Подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада
Обработка противогололедными материалами тротуаров, дворовых проездов, пешеходных территорий, в том числе наружных площадок у входных дверей, крылец, контейнерных площадок	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
Ограждение опасных участков и восстановление территорий после проведения строительных, ремонтных, земляных работ	По мере необходимости
Теплый период	
Подметание и сбор мусора с придомовой территории, крылец, контейнерных площадок, мусорокамер и площадок перед ними	1 раз в сутки
Покраска ограждений, строений, урн, малых архитектурных форм на детской площадке, бордюров	1 раз в год
Выкашивание газонов	3 раза в сезон
Ограждение опасных участков и восстановление территорий после проведения строительных, ремонтных, земляных работ	По мере необходимости
Е. Дератизация и дезинсекция технических подполий	
	4 раза в год, ежеквартально
Ж. Работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом	
1. Ремонт протечек в отдельных местах кровли.	В течении 3-х суток
2. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год
3. Ремонт повреждения системы организованного водостока (воронок, сливной трубы, колена, ухватов).	По мере необходимости
4. Проверка исправности слуховых окон.	1 раз в месяц
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.	По мере необходимости
7. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.	По мере необходимости
8. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и оконных, дверных заполнений.	По мере необходимости
9. Восстановление или замена отдельных участков и элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.	По мере необходимости
10. Замена, восстановление отдельных участков полов.	По мере необходимости
11. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях	По мере необходимости
12. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.	По мере необходимости
З. Работы связанные с содержанием электрохозяйства	
1. Ревизия ВРУ и этажных щитов.	1 раз в месяц
2. Проф. осмотры эл. оборудования подъездов, подвалов, чердаков	1 раз в месяц
3. Проверка сопротивления изоляции электрооборудования дома до ввода в квартиру, а также питающего кабеля жилого дома	1 раз в 3 года
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена перегоревших эл.ламп, мелкий ремонт электропроводки)	В теч. 2 смен
И. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.	
Работы аварийного характера в жилых зданиях включают: -повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждений помещений; -выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования во вспомогательных и жилых помещениях; -засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений; -поступление воды в жилые и вспомогательные помещения; -выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение, электроэнергии в здании, подъезде.	Работы выполняются незамедлительно

**ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ № _____ по ул. _____ в г. Смоленск
с 15.05.2015 г.**

1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения:

1.1. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляет:

размер платы за м2 общей площади помещения собственника устанавливается на основании решения собственников помещений на общем собрании.

Плата вносится ежемесячно равномерными платежами на расчетный счет Управляющей организации - исполнителя услуг до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2. Коммунальные услуги:

2.1. Холодное водоснабжение, водоотведение и очистка сточных вод, общедомовые нужды холодного водоснабжения – плата за м.куб.

Размер платы устанавливается ресурсоснабжающей организацией по установленным Департаментом Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике тарифам в соответствии с действующим законодательством.

Размер тарифа для населения за услуги:

- по водоснабжению за м.куб. с 01.01.2015 — 18,69 руб. (с НДС), с 01.07.2015 — 20,79 руб. (с НДС);

- по водоотведению за м.куб. с 01.01.2015 — 13,09 руб. (с НДС), с 01.07.2015 — 14,49 руб. (с НДС).

(Постановление Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике от 19.12.2014 № 369).

Плата за холодное водоснабжение, водоотведение и очистку сточных вод вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за общедомовые нужды холодного водоснабжения вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.2. Горячее водоснабжение, общедомовые нужды горячего водоснабжения – плата за м.куб.

Размер платы устанавливается ресурсоснабжающей организацией по установленным Департаментом Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике тарифам в соответствии с действующим законодательством.

Размер тарифа на горячую воду с использованием закрытой системы горячего водоснабжения руб./м.куб. с НДС: с 01.01.2015 — 121,07; с 01.07.2015 — 131,76; в том числе:

компонент на холодную воду руб./м.куб. с НДС: с 01.01.2015 — 18,69; с 01.07.2015 — 20,73;

компонент на тепловую энергию, руб./Гкал. с НДС: с 01.01.2015 — 1902,95; с 01.07.2015 — 2063,75.

(Постановление Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике от 19.12.2014 № 465).

Плата за горячее водоснабжение вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за общедомовые нужды горячего водоснабжения вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.3. Электроснабжение, общедомовые нужды электроснабжения – плата за кВт час.

Размер платы устанавливается ресурсоснабжающей организацией по установленным тарифам Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике в соответствии с действующим законодательством.

Размер одноставочного тарифа за кВт час с НДС: с 01.01.2015 — 3,01 руб.; с 01.07.2015 — 3,25 руб.

Размер одноставочного тарифа, дифференцированного по двум зонам суток за кВт час с НДС: дневная зона: с 01.01.2015 — 3,06 руб.; с 01.07.2015 — 3,37 руб. Ночная зона: с 01.01.2015 — 2,15 руб.; с 01.07.2015 — 2,17 руб. *(постановление Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике от 19.12.2014 № 740).*

Плата за электроснабжение вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Плата за общедомовые нужды электроснабжения вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.4. Теплоснабжение – плата за Гкал.

Размер платы устанавливается ресурсоснабжающей организацией по установленным тарифам Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике в соответствии с действующим законодательством.

Размер тарифа для потребителей, тепловые сети которых присоединены к тепловым сетям ООО «Смоленская теплосетевая компания» с 01.01.2015 — 1262,97 (с НДС); с 01.07.2015 — 1369,69 руб. (с НДС).

Размер тарифа для потребителей, тепловые сети которых присоединены к тепловым сетям МУП «Смоленсктеплосеть» с 01.01.2015 — 1902,95 руб. (с НДС); с 01.07.2015 — 2063,75 руб. (с НДС) *(Постановление Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике от 19.12.2014 № 376).*

Плата вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.5. Газоснабжение – плата за м.куб.

Размер платы устанавливается ресурсоснабжающей организацией по установленным тарифам Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике и промышленности в соответствии с действующим законодательством.

Размер тарифа при наличии прибора учета расхода газа за руб./м³ с НДС: с 01.07.2014 — 4,58.

(Постановление Департамента Смоленской области по энергетике, энергоэффективности, тарифной политике от 10.06.2014 № 93). Плата вносится ежемесячно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации до 15 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.