



**4. Расчеты по договору**

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого имущества, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги, потребляемые для содержания общего имущества (СОИ).

**4.2. Плата за содержание жилого помещения**

4.2.1. Плата за услуги по содержанию общего имущества в рамках Договора на момент его заключения указана в Таблице 1 и составляет:

Таблица 1.

Общая площадь – 2835,60 кв.м.

(в т.ч. жилых помещений – 2835,60 кв.м.; нежилых помещений - 0)

№	Наименование видов работ	На 1 кв. в месяц, руб.
<b>Услуги, оказываемые Управляющей компанией</b>		
1	Услуги и работы по управлению МКД	4,39
2	Содержание общего имущества МКД	7,79
2.1.	содержание подвала, чердака, крыши, подъезда, уборка л/кошек, дератизация, дезинфекция	1,33
2.2.	содержание придомовой территории, в т.ч. уборка придомовой территории, восстановление объектов благоустройства придомовой территории	1,37
2.3.	содержание инженерных коммуникаций и технических устройств, в том числе аварийно-техническое обслуживание	4,35
2.4.	содержание конструктивных элементов и фасадов МКД, подготовка к сезонной эксплуатации	0,74
3	Текущий ремонт общего имущества МКД	1,22
Итого по разделу УК:		13,40
<b>Услуги, оказываемые сторонними организациями-поставщиками согласно тарифам по договорам</b>		
1	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования ВДГО	0,60
Итого по отдельным договорам:		0,60
		<b>ВСЕГО:</b>
		<b>14,00</b>

При этом стоимость услуг в части, оказываемой специализированными организациями (мусор. ВДГО), в течение срока действия Договора может меняться в соответствии с тарифами на услуги данных организаций.

4.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на 1 год и подлежит обязательному пересмотру собственниками.

4.2.3. В случае принятия Общим собранием собственников решения о выполнении мероприятий по текущему ремонту, они оплачиваются пропорционально доле в общей площади жилья и включаются в счета-квитанции управляющей организации.

4.2.4. Размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в соответствии с Разделом IX Жилищного кодекса РФ, Законом Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» и принятыми в их исполнение нормативными правовыми актами субъекта РФ – Тверской области.

4.2.5. В случае неуплаты Собственниками на общем собрании размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (в т.ч. минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290, постановления Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170), УК обязана производить необходимые работы с последующим возмещением стоимости их выполнения с Собственником.

4.2.6. УК обязана информировать в письменной форме Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

**4.4. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.**

4.4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, представленных УК не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.4.2. Неиспользование Собственниками помещения не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2.2. Взыскивать в судебном порядке с собственников (наимателей) жилых помещений задолженность по оплате жилищных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором.

3.2.3. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать и занимаемое им жилое или нежилое помещение представителям УК (в том числе работников аварийных служб).

3.2.4. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

**3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Заключить прямые договоры о предоставлении всех коммунальных услуг в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ и оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственниками и ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

3.3.2. Поддерживать принадлежащее им помещение в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт помещения, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технических, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в МКД.

3.3.3. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений либо общему имуществу в МКД.

3.3.4. Своевременно вносить плату за жилищно-коммунальные услуги. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить УК пени. С 31-го по 90-й день просрочки пени устанавливается на уровне 1/300 ставки рефинансирования, с 91-го дня - 1/130 ставки рефинансирования.

3.3.5. Допускать представителей УК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с УК время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. На основании акта осмотра общего имущества МКД, составленного УК, и установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, по предложению УК о выводе работ, их стоимости и сроках выполнения принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта.

3.3.7. Информировать УК об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, а также предоставить в УК копии правоустанавливающих документов на квартиру.

3.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

3.3.9. Руководствоваться инструкцией по эксплуатации квартиры (помещений) и общего имущества объекта капитального строительства.

**3.4. Собственник обязуется:**

3.4.1. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.4.2. Обеспечивать выполнение всеми собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество.

3.4.3. Обеспечивать своевременное и в полном объеме внесение собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме платы по настоящему договору.

3.4.4. Предоставлять информацию, необходимую для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.5. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщить о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.4.6. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.4.7. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,  
ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

№ п/п	Место проведения работ	Перечень работ
1	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы
2	Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и окраска фасадов архитектурных элементов, ремонт и окраска швов и частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска
4	Крыши	Ремонт и устранение протечек отдельных участков мягкой кровли
5	Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений
6	Межквартирные перегородки	Усиление, смена, заделка отдельных участков
7	Лестницы, балконы, крыльца (зонты) над входами в подьезды, подвалы, над балконами верхних этажей	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
8	Полы	Замена, восстановление отдельных участков
9	Внутренняя отделка	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подьездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях
10	Центральное отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления
11	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности водопроводов и канализации, горячего водоснабжения
12	Электрооснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление работоспособности устройств и приборов, кроме электроплит
13	Вентиляция	Восстановление работоспособности внутренней системы вентиляции
14	Специальные общедомовые технические устройства (при наличии)	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
15	Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление отдельных элементов отмосток, ограждений и оборудования хозяйственных площадок и площадок для отдыха

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

В состав общего имущества включаются:

- а) 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, кладовки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме;
- б) крыши;
- в) отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные отражающие несущие конструкции);
- г) отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- д) 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);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома.

Между общим имуществом многоквартирного дома и многоквартирными инженерными коммуникациями устанавливаются следующие границы:

**Границы эксплуатационной ответственности Сторон**

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1. Стойки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и санитарно-техническое оборудование в квартире
2. Внутридомовая система электрооснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовниками и тройниками	3. Внутриквартирные трубопроводы, канализации от раструбы или тройника общедо стояка
4. Стойки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	4. Отвещения от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещении (квартиру) заполнения	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру)

**Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:

- регулировка трехходовых кранов;
  - смена прокладок в водопроводных кранах;
  - уплотнение стонов;
  - устранение засоров;
  - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
  - мелкий ремонт теплоизоляции;
  - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
  - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек;
  - очистка от накипи запорной арматуры.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Проверка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.

6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:

- смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек;
  - мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свишей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.

16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- утепление чердачных перекрытий;
- утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
- укрепление и ремонт парапетных ограждений;
- проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
- изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;

- ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
- утепление бойлеров;
- замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
- проверка состояния продухов в цоколях зданий;
- ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
- ремонт и укрепление входных дверей.

17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- снятие пружин (при наличии) на входных дверях в подьезды;
- ремонт участков просевшей отмостки.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

- 18.1. Уборка в зимний период – подметание свежесыпавшего снега – 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора (при наличии) – 1 раз в двое суток;
  - уборка контейнерных площадок (при наличии) – 1 раз в сутки
- 18.2. Уборка в теплый период:
- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;

- очистка урн от мусора (при наличии) – 1 раз в двое суток;
- уборка газонов – 1 раз в двое суток;
- выкашивание газонов – 2-3 раза в сезон;
- уборка контейнерных площадок (при наличии) – 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

19. Санитарное содержание лестничных клеток:

- 19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей – 1 раза в неделю;
- 19.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
- 19.3. Мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
- 19.4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слaboточных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;

19.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в год.