



## ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № Дз-31

г. Апатиты

« 01 » августа 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГорСервис»** в лице генерального директора Сулова Андрея Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и **Панюшкина Наталья Федоровна** собственник помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Апатиты, ул. Дзержинского д. 31, кв. 43, действующий на основании Решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город Апатиты, улица Дзержинского, дом № 31 от « 27 » июня 2016 года, хранящимся по адресу: г. Апатиты, ул. Дзержинского д. 35, оф. 200.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключен путем составления в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, с предоставлением одного экземпляра каждой из сторон.

1.3. Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором.

1.4. Члены семьи собственника обладают всеми правами и несут все обязанности, что и Собственник, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. Все термины, определения, наименования, используемые в тексте настоящего Договора, соответствуют терминам, определениям, наименованиям и значению, принятым в гражданском и жилищном законодательстве Российской Федерации.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, отнесенными к предмету настоящего Договора.

1.7. Пожелания и замечания собственников помещений многоквартирного дома, а так же иных лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законном основании, по порядку управления, объему, количеству и качеству предоставляемых услуг и осуществляемых работ направляются собственниками в адрес Управляющей Компании в письменной форме. Регистрация писем производится Управляющей Компании в журнале входящей корреспонденции.

1.8. Общее имущество многоквартирного жилого дома в настоящем Договоре определяется статьей 290 Гражданского Кодекса Российской Федерации, статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора управления многоквартирным домом является возмездное, в течение согласованного срока, в целях обеспечения Собственниками надлежащего содержания

общего имущества, осуществление Управляющей Компании по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. Оказание услуг по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.2. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и качеством, определяемыми в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору, утвержденным Общим собранием;

2.1.3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующий правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и направленный на достижение целей управления многоквартирным домом, определяется в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору.

2.1.4. Предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», с учетом индивидуальных особенностей каждого из помещений в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору по цене (тарифу), определяемой в установленном для ресурсоснабжающих организаций порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

2.1.5. Управляющая компания по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по Решению Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по результатам и на основании осмотров общего имущества с учетом рекомендаций и предложений Управляющей Компании после согласования сторонами условий, объема, размера финансирования, порядка возмещения затрат Управляющей Компании, связанных с проведением капитального ремонта и осуществляется по дополнительному соглашению сторон.

2.3. Внесение уточнений, изменений и дополнений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме производится на основании Решения очередного (внеочередного) Общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей Компании.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая компания обязана:**

3.1.1. Осуществлять свою деятельность по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и предоставлению жилищно-коммунальных услуг в пределах прав, предоставленных Собственником на основании настоящего Договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации и Решениями Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома;

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, отвечающие параметрам качества, надежности.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Обеспечивать окончание мероприятий по подготовке инженерных сетей и другого оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, к эксплуатации в осенне-зимний сезон до начала отопительного периода, либо в срок, установленный соглашением сторон.

3.1.5. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем/арендатором) помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая Компания получила письменную заявку на их устранение.

3.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших вследствие ненадлежащего исполнения Управляющей Компанией своих обязанностей в соответствии с настоящим Договором.

3.1.7. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в пределах ответственности Управляющей Компании.

3.1.8. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.9. Информировать Собственников (нанимателей/арендаторов) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.11. В случае необходимости проведения работ внутри помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома, не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения работ согласовать с Собственником (нанимателем/арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.12. При проведении работ, оказании услуг, устранении аварий и их последствий соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, объем, периодичность, качество предоставленных услуг, производимых работ, учет их исполнения, и в течение 3 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. При необходимости, на основании заявки Собственника (нанимателя/арендатора) направлять компетентное должностное лицо для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или помещению (имуществу) собственника (нанимателя/арендатора), а также актов, фиксирующих вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственников (нанимателей/арендаторов) в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг, произведенных работ, оказанных услуг по предмету настоящего Договора.

3.1.15. Принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению о проведении плановых совместных осмотров общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных мероприятий.

3.1.16. Принимать участие во всех проводимых инспекциях, проверках (в том числе осуществляемых и по инициативе любого из собственников) общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с составлением соответствующего акта.

3.1.17. Ежегодно на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома по результатам периодических осмотров представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.18. По заявлению Собственника (нанимателя/арендатора) за установленную

дополнительную плату выполнять работы, в том числе аварийные, по устранению неисправностей и ремонту объектов инженерного оборудования, сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в помещениях собственника.

3.1.19. Производить начисление и организовывать сбор обязательных в соответствии с настоящим Договором платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатору) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.20. Своевременно, не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, представлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.21. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.22. Производить по требованию Собственника (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.23. По требованию Собственников (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, отнесенные к компетенции Управляющей Компании.

3.1.24. Обеспечить хранение и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и решений собственников (листов голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосование на время действия настоящего Договора.

3.1.25. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.26. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, переданные Управляющей Компанией собственниками на хранение, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в Решении Общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае, если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.27. Обеспечить неразглашение информации о частной жизни собственников (нанимателей/арендаторов) помещений полученной должностными лицами Управляющей Компании в связи с исполнением настоящего Договора.

3.1.28. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, отнесенным к предмету настоящего Договора.

## **3.2. Управляющая компания имеет право:**

3.2.1. Требовать от собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников (нанимателей/арендаторов) задолженность по платежам за оказанные услуги и

произведенные по настоящему Договору работы. Принимать иные не запрещенные законом меры по взысканию задолженности.

3.2.3. Уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей Компании платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги общей продолжительностью более шести месяцев.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, осуществлять проверку правильности снятия собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб.

3.2.5. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

3.2.6. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания осуществлять целевые денежные сборы (взносы).

3.2.7. Представлять интересы Собственников перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.

3.2.8. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания передавать во временное пользование на возмездной основе подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора.

3.2.9. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания возводить в целях настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством здания, сооружения, хозяйственные постройки, пристройки, мансарды и другие объекты капитального строительства на земельном участке, относящемся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. В случае необходимости принятия Управляющей Компанией решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего Договора, но прямо не предусмотренных настоящим Договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего Договора, инициировать созыв внеочередного Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в очной или заочной форме.

3.2.11. При выявлении Управляющей Компанией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая Компания вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника неосновательного обогащения.

3.2.12. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, отнесенным к предмету настоящего Договора.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего Договора

3.3.2. Использовать общее имущество только в соответствии с его назначением, техническими и иными параметрами. Бережно относиться к техническому оборудованию, объектам благоустройства, не допускать халатного отношения к общему имуществу и способствовать пресечению и/или прекращению противоправных действий по отношению к общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. При пользовании общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности Управляющей Компании (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу Управляющей Компании об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать Управляющей Компании о недостатках общего имущества,

препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.5. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемых с ним.

3.3.6. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и, в необходимых случаях, согласования с Управляющей Компанией (требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения).

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08ч.00мин до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей Компании (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин) в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей Компании (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) при предъявлении служебных удостоверений для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Собственник имеет право принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета.

3.3.11. При оборудовании помещения (й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.11.1. использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.11.2. обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей Компании (и/или обслуживающих подрядных организаций) после вступления в действие настоящего договора, а также ввода в эксплуатацию вновь установленных для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

3.3.11.3. не нарушать существующую схему учета потребления коммунальных ресурсов;

3.3.11.4. обеспечить сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

3.3.11.5. производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

3.3.11.6. вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно не позднее двадцать шестого числа месяца, предоставлять Управляющей Компании показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, счетчик горячей, холодной воды), заводской номер, текущие показания;

3.3.11.7. при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющую Компанию.

3.3.12. информировать Управляющую Компанию 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, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.13. Обеспечивать при содержании и выгуле домашних животных соблюдение требований действующего законодательства (Закон Мурманской области «О содержании животных» №432-01-ЗМО от 13.11.2003).

3.3.14. Соблюдать правила пожарной и иной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и др. помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Выполнять другие санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.15. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные установленные законодательством Правила и нормы, регулирующие предмет настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, отнесенные к предмету настоящего Договора.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или оказанной услуги, не являющейся коммунальной), исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник (или лицо, занимающее помещение Собственника на законном основании и несущее вместе с ним солидарную ответственность) вправе обратиться в Управляющую Компанию с заявлением об изменении размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.4.2. Принимать участие лично или через представителя в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей Управляющей Компании в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме, и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя Управляющая Компания, последняя извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей Компанией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.4. Знакомиться с промежуточными результатами хозяйственной, финансовой и иной деятельности, связанной с предметом настоящего Договора, в период между общими собраниями собственников в порядке установленном пунктом 6.1. настоящего Договора.

3.4.5. В случае необходимости обращаться к Управляющей Компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.6. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба), причиненных по вине Управляющей Компании (и/или подрядчика), а также на компенсацию морального вреда.

3.4.7. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Управляющая Компания отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома

своевременного решения о проведении текущего (и/или капитального) ремонта (и/или финансирования работ) общего имущества, в том числе и с учетом предложений Управляющей Компании. Управляющая Компания не несет ответственности за любые последствия такого бездействия.

4.4. Управляющая Компания не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб, возникшие в следствие:

4.5.1. стихийных бедствий, в том числе, не характерных для данного региона;

4.5.2. пожара, возникшего не по вине Управляющей Компании и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

4.5.3. умышленных противоправных действий, а так же грубой неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

4.5.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей Компании и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

4.5.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

4.5.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение условий и обязательств по настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что стороны могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

4.5.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.6. В случае несвоевременной и/или не полной оплаты, а так же неоплаты Собственником (нанимателем/арендатором) потребленных коммунальных и жилищных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, Собственник уплачивает Управляющей Компании пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ, произведенных по настоящему Договору.

## **5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТОВ СТОРОН**

5.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

5.1.1. плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

5.1.2. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

5.2. Размер платы по управлению и за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием собственников помещений сроком не менее, чем на один год (текущий год) с учетом предложений Управляющей Компании, состава и фактического состояния общего имущества, определяется Приложением № 5 к настоящему Договору.

5.3. Изменение состава и размера платы по управлению и за содержание (обслуживание) общего имущества многоквартирного дома по окончании периода, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего Договора, осуществляется на основании ежегодного Решения Общего собрания.

5.4. Размер платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома на основании и по результатам осмотров общего имущества с учетом рекомендаций и предложений Управляющей Компании, сроком не менее, чем один год.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, и рассчитывается в соответствии с Правилами



подтверждающим утверждение условий и согласие собственников с условиями настоящего договора.

9.3. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

9.4. Данный документ является полным текстом договора управления многоквартирным домом, и после его заключения любые, ранее имевшиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умаляющие условия настоящего Договора утрачивают юридическую силу.

9.5. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.5.1. Приложение № 1 «Характеристика и описание общего имущества многоквартирного дома»;

9.5.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность работ по содержанию общего имущества дома и придомовых территорий, предельные сроки устранения неисправностей»;

9.5.3. Приложение № 3 «Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом»;

9.5.4. Приложение № 4 «Стоимость (тариф) работ и услуг по управлению многоквартирным домом».

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью  
«ГорСервис»

Собственник помещения г. Апатиты, ул.  
Дзержинского д. 31, кв. 43

ИНН 5101311509/ КПП 511801001

Панюшкина Наталья Федоровна

ОГРН 1065101008389

Юридический/почтовый адрес:

184209, РФ, Мурманская область, г. Апатиты,

ул. Дзержинского, д. 35, офис 200

тел/факс 8 (815 55) 2-16-22

р/сч.: 407 028 107 410 501 010 69

в Мурманском отделение № 8627 ПАО

Сбербанка России г. Мурманск

кор/с 30101810300000000615,

БИК 044705615

Генеральный директор

Собственник

А.А.Суслов

Н.Ф.Панюшкина



Приложение № 1  
к Договору управления  
многоквартирным домом № Дз-31  
от « 01 » августа 2016 г.

**ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Адрес многоквартирного дома	город Апатиты, улица Дзержинского, дом 31
Год постройки	1973
Серия дома	464
Материал стен	крупнопанельные сборной конструкции
Материал перекрытий	железобетонные плиты
Конструкция и материал кровли	бесчердачная мягкая
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья	имеется 545,10 м <sup>2</sup>
Наличие чердачного помещения	не имеется
Этажность	5
Количество подъездов	4
Количество квартир	58
Общая площадь дома (кв. м)	2974 м <sup>2</sup>
Общая жилая площадь дома (кв. м)	2610,10 м <sup>2</sup>
Общая площадь нежилых помещений (кв. м)	89,80 м <sup>2</sup>
Инженерные сети	ХВС, ГВС, центральное отопление, канализация, электроснабжение, газоснабжение

**ПЕРЕЧЕНЬ  
УСЛУГ И РАБОТ, ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО  
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания  
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,  
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих  
элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок,  
внутренней отделки, полов)**

**1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам, устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
  - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
  - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
  - при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
  - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности;
  - заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
  - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
  - восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
  - усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
  - смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями;
  - устройство и ремонт вентиляционных продухов;
  - смена или ремонт отмостки;
  - восстановление прямков и входов в подвалы.

**2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

**3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:**

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупногабаритных блоков;
- выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков,

пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение;

герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;

заделка отверстий, гнезд и борозд;

восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;

утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;

замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах;

восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

#### **4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;

выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;

заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

#### **5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:**

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, слуховых окон, выходов на крыши;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;

мелкий ремонт участков кровель выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;

замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;

восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;

ремонт слуховых окон и выходов на крыши;

оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

#### **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, крыльцев (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы многоквартирных домов:**

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;

замена отдельных ступеней;

частичная замена и укрепление металлических перил;

заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец, зонтов;

восстановление гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтов;

восстановление или замена отдельных элементов крылец;

устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

#### **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами;

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

#### **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями,

дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### **10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов**

проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений;

восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;

облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками;

усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок;

заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков;

заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

#### **11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома.

#### **12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений;

установка доводчиков, пружин, упоров и пр.;

смена оконных и дверных приборов.

#### **II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме**

#### **13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

смена отдельных участков неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

#### **14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:**

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### **15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования в подвалах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, дренажных систем и дворовой канализации;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной арматуры и регулировочной арматуры;

установка воздушных кранов;

утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;

перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной;

смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлическое испытание систем;

замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;

восстановление разрушенной тепловой изоляции;

уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий;

восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;

замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц;

замена внутренних пожарных кранов;

ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности;

замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа;

прочистка ливневой канализации, дренажа.

#### **16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;  
 проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);  
 удаление воздуха из системы отопления;  
 промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

**17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации;

замена неисправных участков электрической сети общего имущества;

замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования;  
 замена светильников в местах общего пользования;

замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов.

**18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:**

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**

**19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**

сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов;  
 влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

**20. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:**

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;



очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

#### **21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:**

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

#### **22. Внешнее благоустройство:**

частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;

замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

#### **23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:**

незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

#### **24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:**

осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

#### **25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**

### **ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
<b>1 ПОДВАЛЫ</b>			
1.1	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
1.2	Устранение причин подтопления подвального помещения	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток

1.3.1	Замена перегоревших электролампочек		
1.3.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
1.3.3	Мелкий ремонт электропроводки		
1.4	Дератизация подвальных помещений	По мере необходимости	В течение месяца
<b>2 ФАСАДЫ</b>			
2.1	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	5 суток
<b>3 КРОВЛИ И ЧЕРДАЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ</b>			
3.1	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.2	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.3	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.4	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня
3.5	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
<b>4 ВНУТРИДОМОВЫЕ СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ</b>			
4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.2	Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	В начале отопительного сезона
4.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	
4.6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с планом-графиком
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в не отапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
4.10	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.11	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки	1 сутки
4.12	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопит. сезона	В соответствии с планом-графиком
4.13	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком

<b>5 СЕТИ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ</b>				
5.1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	В соответствии с планом-графиком	
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток	
5.3	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки	
5.3.1	Разборка и прочистка вентелей			
5.3.2	Смена прокладок в водопроводных кранах			
5.3.3	Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках			
5.3.4	Уплотнение резьбовых соединений			
5.3.5	Притирка пробочных кранов в смесителях			
5.4	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки	
5.5	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком	
5.6	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации	По мере необходимости	1 сутки	
5.7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки	
5.8	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	По мере необходимости	1 сутки	
5.9	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	1 сутки	
<b>6 ПРОЧИЕ РАБОТЫ</b>				
6.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года	В соответствии с планом-графиком	
6.2	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием		В соответствии с планом-графиком	
6.3	Вывоз крупногабаритного мусора		Согласно графику	
<b>7 ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ</b>				
№ п/п	Перечень работ	Классы территорий		
		1	2	3
<b>ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД</b>				
7.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада	

7.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя выше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
7.3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
7.4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда		1 раз в сутки во время гололеда
7.5	Посыпка территорий противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололеда	3 раза в сутки во время гололеда	
7.6	Очистка от мусора и промывка урн	1 раз в 3 суток промывка 1 р/м	1 раз в 2 суток промывка 1 р/м	1 раз в сутки промывка 1 р/мес
7.7	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		
<b>ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД</b>				
7.8	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.9	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток (70% террит.)	1 раз в сутки (70% террит.)	2 раза в сутки (70% террит.)
7.10	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% террит.)	1 раз в сутки (50% террит.)	
7.11	Очистка от мусора и промывание урн	1 раз в сутки (промывка 2 раза в месяц)		
7.12	Уборка детских, спортивных и хоз. площадок, площадок отдыха	По мере необходимости		
7.13	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
7.14	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		
<b>8 ПОДЪЕЗДЫ</b>				
<b>№ п/п</b>	<b>Перечень работ</b>	<b>Периодичность</b>	<b>Сроки выполнения</b>	
8.1	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	-	По графику периодичности в течение рабочего дня	
8.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей	Ежедневно		
8.3	Влажное подметание лестничных площадок и марше выше 3-х этажей	2 раза в неделю		
8.5	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц		
8.6	Сметание пыли с потолков	2 раза в год		
8.7	Мытье окон	1 раз в год		
8.12	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	По графику периодичности в течение рабочего дня	
8.13	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости		
8.14	Смена шпингалетов	По мере необходимости		
8.15	Смена ручек	По мере необходимости		
8.16	Снятие и установка пружин на входных дверях	По мере необходимости		

8.17	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
8.18	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости	7 суток
8.19	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости	7 суток
8.20	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	В течение раб. дня

**Периодичность плановых осмотров**

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении сезонных осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
6	Внутренняя и наружная отделка	2	-	
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	Электрощитки на квартиры
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	1	-	По графику исполнителя
9	Водные распределительные устройства	1	-	
10	Электродвигателей	1	-	
11	Осмотр системы горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	1 раз в месяц	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
12	Осмотр водомерных узлов			
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

**Приложение № 3  
к Договору управления  
многоквартирным домом № Дз-31  
от « 01 » августа 2016 г.**

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и

пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

ж) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

Приложение № 4  
к Договору управления  
многоквартирным домом № Дз-31  
от « 01 » августа 2016 г.

Стоимость (тариф) работ и услуг по управлению многоквартирным домом

№ п/п	Наименование услуг, работ	Стоимость на 1 кв. м, руб. в месяц
<b>1. Обеспечение санитарного содержания</b>		
1.1	Уборка придомовой территории, подъездов,	6,00
1.2	Сбор, вывоз и размещение твердых бытовых отходов	
1.3	Дератизация, дезинфекция мест общего пользования	
<b>2. Содержание, обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов здания</b>		
2.1	Содержание, обслуживание и текущий ремонт электрических сетей	9,50
2.2	Содержание, обслуживание и текущий ремонт сетей водоснабжения, теплоснабжения, канализации, системы вентиляции	
2.3	Содержание, обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания	
2.4	Обслуживание газовых сетей	
2.5	Аварийно-диспетчерская служба	
<b>3. Прочие работы и услуги</b>		
3.1	Организация расчетов	4,50
3.2	Претензионная работа	
3.3.	Административно-хозяйственные расходы	
3.4	Услуги банка	
<b>ИТОГО</b>		20,00