



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

01 ноября 2021 г.

г. Апатиты

Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты, в лице председателя Васильевой Светланы Александровны, являющийся собственником жилых помещений №№ 27,57,58,66, находящийся в многоквартирном доме по адресу: г. Апатиты, ул. Жемчужная, д. 4, на основании выписки из реестра муниципальной собственности города Апатиты, далее по тексту «Собственник» или «Заказчик» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ГорСервис» в лице генерального директора Ивановой Юлии Валериевны, действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая компания» или «Исполнитель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Апатиты, ул. Жемчужная, д. 4 (протокол внеочередного общего собрания собственников помещений № 1/2021 от 13 октября 2021 г.), Управляющая компания по заданию Собственников в течение срока действия настоящего договора обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в указанном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а именно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями Собственниками нежилых помещений, обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решать вопросы пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, приведен в приложении № 2 к настоящему договору.

Акт разграничения зон ответственности обслуживания по строительным конструкциям и инженерного оборудования жилого многоквартирного дома между Собственником и управляющей компанией приведен в приложении № 8 к настоящему договору.

1.3. Под иными лицами, пользующимися помещениями, понимаются: члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.4. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5. Настоящий договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ. Стороны определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ и услуг по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а именно работы по устранению мелких повреждений и неисправностей с целью поддержания эксплуатационных показателей многоквартирного дома. К капитальному ремонту относятся работы по восстановлению или замене отдельных частей многоквартирного дома, его конструкций, деталей, инженерно-технического оборудования, а также других элементов многоквартирного дома, в связи с техническим износом и разрушением, в том числе с заменой на более долговечные, экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

1.6. В целях предоставления коммунальных услуг (при отсутствии прямого договора между собственниками и ресурсоснабжающими организациями) Управляющая компания при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов в многоквартирный дом действует по поручению и в интересах Собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени и за счет Собственников.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Осуществлять:

а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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) подготовку 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:

- разработку 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);

- подготовку 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;

- подготовку 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) организацию собственниками помещений в многоквартирном доме рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием;

- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организацию оказания услуг и выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, 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 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;

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

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

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

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

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

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме 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:

- раскрытие информации о деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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;

- отвечать на предложения, заявления и жалобы Собственника в течение 30 дней, за исключением письменных запросов по раскрытию информации, предусмотренных «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденного Постановлением Правительства РФ № 731 от 29.03.2010 г.;

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

- предоставлять Собственникам письменный отчет о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год не позднее истечения первого квартала, следующего за отчетным годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ в объеме и сроки, установленные действующим законодательством. Форма отчета о выполнении обязательств по Договору управления устанавливается уполномоченным государственным органом в виде информации, подлежащей раскрытию управляющей организацией;

2.1.2. По заявке принимать участие во вводе в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг, потребляемых Собственником и проживающими вместе с ним лицами, с документальной фиксацией начальных показаний приборов учета;

2.1.3. Своевременно уведомлять Собственника о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей компании и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т. ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде (стендах) в подъездах Многоквартирного дома;

2.1.4. При поступлении письменного обращения по факту нанесения ущерба имуществу, в соответствии с пунктом 2.2.13 настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с момента его получения направлять своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника. Данный акт должен быть составлен в течении 7 (семи) рабочих дней.

2.1.5. Выполнять работы по содержанию общего имущества дома в порядке и объеме, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 4.

Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предельные сроки устранения неисправностей, указаны в приложении № 6 к настоящему договору.

2.1.6. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Перечнем работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно приложению № 5.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, кроме аварийных и неотложных работ, проводятся в пределах средств, полученных на эти цели.

2.1.7. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

Использовать нежилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества и правила предоставления коммунальных услуг в доме.

2.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения (общего имущества дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения).

2.2.5. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома не позднее двадцатого (20) числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за жилье с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени в соответствии с действующим законодательством.

2.2.6. Выполнять при эксплуатации и использовании Помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в Помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в Помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

д) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в Помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

е) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отопляемых полов;

ж) не допускать выполнение в Помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо Общему имуществу Многоквартирного дома;

з) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) Помещение;

и) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения Общего имущества Многоквартирного дома;

к) не создавать повышенного шума в Помещениях и местах общего пользования;

л) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления Помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

2.2.7. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу по телефону 6-44-09, 8-902-131-01-05.

2.2.8. Предоставлять Управляющей компании информацию:

- о показаниях приборов учета в установленные сроки;

- 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;

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений;

- о заключенных договорах (найма, аренды и др.), в которых обязанность внесения платы Управляющей компании за содержание и ремонт, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на пользователя помещения (нанимателя, арендатора, иного лица), с указанием его Ф.И.О. или наименования и реквизитов организации, а также о смене пользователя помещения.

2.2.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.10. Незамедлительно сообщать Исполнителю о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.11. Принимать решения о проведении и финансировании работ по ремонту общего имущества, не вошедших в перечень работ, содержащихся в приложении № 5 настоящего договора, в случае, если необходимость проведения работ установлена в ходе проведения осмотра Исполнителем, уполномоченным государственным органом либо специализированной организацией.

2.2.12. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с законодательством РФ.

2.2.13. При выявлении факта нанесения ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома или Помещению Собственника немедленно извещать Управляющую компанию об указанном факте.

2.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и настоящим договором.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома согласно перечню работ (приложения № 4 и № 5).

3.1.2. При необходимости вносить изменения в годовой план-график текущего ремонта.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.1.4. Представлять интересы Заказчика в государственных учреждениях, а также других организациях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении уведомить Администрацию города для принятия мер.

3.1.6. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.7. Требовать от Заказчика оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором. Предъявлять к Собственнику иски о погашении задолженности перед Управляющей организацией по внесению Платы за услуги по настоящему Договору и иные требования.

3.1.8. Выполнять работы по капитальному ремонту и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не являющегося предметом договора, по дополнительному соглашению, на основании решения общего собрания собственников при условии оплаты указанных работ собственниками.

3.1.9. Без предварительного уведомления Заказчика приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.1.10. После предварительного уведомления Собственника приостановить либо ограничить предоставление Собственнику Коммунальных услуг в предусмотренных законодательством случаях и установленные настоящим Договором сроки и порядке, в том числе:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.1.11. Оказывать Собственнику на возмездной основе дополнительные услуги, указанные в Приложении № 8 к Договору (далее – «Дополнительные услуги»), в соответствии с заявкой Собственника при их оплате Собственником.

3.1.12. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома, несущих конструкций Многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба Общему имуществу Многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания

3.1.13. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.1.12 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при

неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Уведомлять Собственника об обстоятельствах, касающихся исполнения настоящего Договора (в том числе об изменении наименования, места нахождения, банковских реквизитов, реорганизации (ликвидации) Управляющей организации, изменении применяемых тарифов, перерывах в оказании услуг по Договору и т.д.), путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома или платежных документах (квитанциях), на интернет сайте Управляющей организации, а также способами, указанными в разделе 9 настоящего Договора.

3.1.15. Осуществлять в сроки, установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.1.16. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении.

3.1.17. После письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление коммунальных услуг в случае неполной оплаты потребленных в Помещении коммунальных услуг. Приостановление (ограничение) предоставления коммунальных услуг производится в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет потребителю-должнику любым из способов, указанных в пп.«а»-«в» п.9.1 настоящего Договора предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня отправки ему указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения.

б) при непогашении Потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока Управляющая организация при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги;

в) при непогашении образовавшейся задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока и при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 10 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги.

3.1.18. 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.

3.1.19. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания передавать во временное пользование на возмездной основе подвальные, чердачные и иные технические помещения, а также 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.

3.1.20. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений дома, а также осуществлять иные функции, связанные с реализацией решений общих собраний.

3.1.21. Осуществлять обязательства по оплате поставленных коммунальных ресурсов путем уступки в соответствии со ст. 388.1 ГК РФ в пользу ресурсоснабжающих организаций прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг.

3.1.22. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его Помещении Общему имуществу Многоквартирного дома.

3.1.23. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к управляющей компании, а также на финансирование деятельности управляющей компании.

3.1.24. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.1.25. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников с участием представителя Исполнителя. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Заказчиком о дате проведения и повестке собрания за 10 дней.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.2.3. Осуществлять контроль за фактическим оказанием услуг, выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного действующим законодательством, настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.2.5. При причинении его имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещений требовать от Исполнителя составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.7. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации составления документов для перерасчета платы за коммунальные услуги в случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную нормами действующего законодательства

3.2.8. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.3. Собственники и пользователи помещений не вправе:

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

3.3.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3.4. Производить сброс в канализацию твердых отходов и жидких в мусоропровод (контейнер).

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Ежемесячная плата по настоящему договору (цена договора) включает в себя: плату за коммунальные услуги, плату за услуги и работы по содержанию и ремонту (плату за содержание и ремонт жилого помещения).

В целях настоящего договора под платой за содержание и ремонт (платой за содержание и ремонт жилого помещения) понимается плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, плата за предоставление услуг, перечисленных в Приложении № 4, 5 к настоящему договору. В данную плату не включается плата за капитальный ремонт.

4.2. Цена настоящего договора изменяется при изменении платы за коммунальные услуги и платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и составляет с 01.11.2021 года 22 руб. 50 коп. за 1 кв. метр общей площади помещения в месяц согласно приложению № 7, без учета расходов за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме над установленными нормативами.

По истечении года, с даты последнего установления, плата за содержание и ремонт общего имущества изменяется методом индексирования данных цен (тарифов) в соответствии с изменением с уровнем потребительских цен за каждый истекший год в форме базового индекса потребительских цен, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен».

4.4. Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяется в порядке, установленном пунктом 4.3 настоящего Договора и доводится до сведения Собственников Помещений путем размещения на информационных досках в каждом подъезде многоквартирного дома или размещением в платежных документах. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.5. По решению общего собрания собственников помещений размер платы за содержание и ремонт общего имущества может изменяться в связи с необходимостью выполнения дополнительных работ (оказания услуг).

4.6. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

4.7. При превышении расходов за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме над установленными нормативами, стоимость превышения учитывается в составе платы за содержание и ремонт общего имущества.

Экономия по расходам за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме над установленными нормативами, направляется на проведение мероприятий по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.8. Исполнитель обязан информировать Заказчика об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.9. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения.

4.10. Порядок внесения платы за содержание и ремонт, и коммунальные услуги.

4.10.1. Плата за содержание, ремонт и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей компанией Собственникам или иным пользователям помещений не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10.2. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени указывается в платежном документе отдельно.

4.11. Собственник помещения вносит плату на расчетный счет Исполнителя не позднее двадцатого (20) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по настоящему договору на банковский счет по реквизитам, указанным в платежном документе. Управляющая компания вправе осуществлять расчеты при участии платежных агентов, банковских платежных агентов, в соответствии с частью 15 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. В случае изменения банковского счета, на который вносится плата, Управляющая компания обязана разместить соответствующую информацию на первом платежном документе, содержащем новые реквизиты.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы по настоящему договору. При временном

отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, установленном законодательством.

4.13. Собственник или пользователь помещения не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы

5. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

5.1. Контроль выполнения условий настоящего Договора со стороны собственников помещений многоквартирного дома обеспечивается добровольным непосредственным, без вмешательства в производственный и организационный процесс, участием любого из собственников (группы собственников) помещений в мероприятиях, проводимых Управляющей Компанией и направленных на предмет договора.

5.2. Не позднее 90 дней с момента окончания каждого последовательного годового периода (12 календарных месяцев) в течение срока действия настоящего Договора Управляющая Компания ознакомляет собственников помещений в многоквартирном доме с деятельностью Управляющей Компании по выполнению условий договора управления многоквартирным домом посредством направления в адрес собственников краткого письменного отчета, включающего, в том числе, информацию об оказанных услугах, произведенных расходах, полученных доходах от использования общего имущества. Полный текст (оригинал) отчета включается в состав документации по многоквартирному дому и предьявляется по первому требованию любого из Собственников.

5.3. Не позднее 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора Управляющая Компания предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме итоговый отчет о деятельности Управляющей Компании по выполнению условий договора управления многоквартирным домом посредством размещения на информационных стендах подъездов многоквартирного дома. Оригинал отчета включается в состав документации по многоквартирному дому и предьявляется для ознакомления по первому требованию любого из Собственников.

5.4. Сведения о рабочих телефонах руководителей, специалистов, времени работы, часах приема Собственников (нанимателей/арендаторов) руководителями и специалистами Управляющей Компании размещаются на платежных документах и информационных стендах.

5.5. Тексты Федеральных Законов, Правил и иных нормативных документов, регулирующих деятельность Управляющей Компании и отношения сторон в связи с настоящим Договором, а так же наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органа местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль исполнения предмета настоящего Договора, размещаются в доступном для ознакомления месте в помещении Управляющей Компании по адресу: *г. Апатиты, ул. Дзержинского, д. 35, оф. 200 (в случае изменения адреса Управляющей Компании, Управляющая Компания незамедлительно сообщает об этом собственникам помещений).*

5.6. Факт нарушения Управляющей Компанией условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, удостоверяющим данное нарушение, и представителем Управляющей Компании, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль за исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ (УСЛУГ) ПО ДОГОВОРУ

6.1. В течении 1-го квартала по окончании отчетного периода Управляющая компания обязана предоставить Представителю собственников помещений в Многоквартирном доме (или лицу его замещающего) составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) (далее по тексту – Акт) по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

6.2. Отчетным периодом в настоящем Договоре признается календарный год.

6.3. Предоставление Акта Представителю собственников помещений Многоквартирного дома в сроки, указанные в п.6.1 настоящего Договора осуществляется:

- путем передачи лично Представителю собственников помещений Многоквартирного дома. При передаче Управляющей организацией представителю собственников Акта на экземпляре Акта, остающимся на хранении в Управляющей организации, Представителем собственников собственноручно делается запись «Получено», указывается дата передачи ему экземпляра Акта, а также ставится подпись Представителя собственников с расшифровкой.

- путем направления Управляющей организацией Акта Представителю собственников ценным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества Представителя собственников в данном Многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра ценным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.4. Представитель собственников помещений в Многоквартирном доме в течение 20 (двадцати) дней с момента предоставления акта, указанного в п.6.3 настоящего Договора, должен подписать предоставленный ему Акт или представить обоснованные возражения по качеству (объемам, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление Представителем собственников возражений в Акту производится путем их передачи в офис Управляющей организации.

6.5. В случае, если в срок, указанный в п.6.4 настоящего договора Представителем собственников не представлен подписанный Акт или не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляр Акта, остающийся в распоряжении

Управляющей организации считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 Гражданского кодекса РФ.

6.6. В случае, если в Многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в МКД либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в МКД, составленный по установленной законодательством форме Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником. Требования п.6.4. и п.6.5. настоящего Договора в указанном случае не применяются.

6.7. Стоимость работ (услуг) по текущему ремонту, выполненному по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте, подписанном данным Собственником. При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

6.8. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в Многоквартирном доме претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ (услуг) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, оформленным в соответствии с п.15 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, работы (услуги) по содержанию общего имущества Многоквартирного дома считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА В ПОМЕЩЕНИЕ

7.1. Собственник обязан:

- по мере необходимости обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику Помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в Помещении оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту Общего имущества, находящегося в Помещении Собственника;
- не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта Коммунальных услуг;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на Общем имуществе, расположенном внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

7.2. Доступ в Помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

7.3. В случае, если Собственник не может обеспечить доступ в Помещение представителям Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

7.4. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

7.5. В случае отсутствия доступа в Помещение Собственника у сотрудников Управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, составляется акт недопуска в Помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя Собственниками других Помещений или двумя незаинтересованными лицами.

7.6. С момента составления акта недопуска в Помещение Собственник несет ответственность за ущерб имуществу Собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри Помещения, принадлежащего Собственнику.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

8.2. Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- 8.2.1. Все последствия возникших по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в Помещении Собственника.
- 8.2.2. Загрязнение Общего имущества Многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, неаккуратное помещение мусора в контейнеры, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- 8.2.3. Производство несанкционированных перепланировок, самовольную установку кондиционеров и прочего оборудования, требующего получения соответствующих разрешений и согласований, в размере стоимости по приведению Помещения в прежнее состояние, если такие работы выполнялись Управляющей организацией.
- 8.2.4. За действия пользователей Помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

8.3. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством и Договором.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебой (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.

8.5. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за ущерб, связанный с принятием собственниками мер по своевременному проведению капитального ремонта общего имущества.

8.6. В случае неполной оплаты коммунальных услуг Собственником Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление Собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном настоящим Договором.

8.7. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к Общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Собственником без надлежащего учета организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ согласно Приложению № 8 к настоящему Договору.

8.8. В случае невыполнения Собственником требований, установленным подпунктом «д» пункта 2.2.6 настоящего Договора Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником коммунальные услуги за период начиная с даты проведения Управляющей организацией предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлен факт демонтажа индивидуального прибора учета. Дончисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, установленного нормативами с учетом повышающего коэффициента, величина которого устанавливается Правительством РФ.

9. ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ СОБСТВЕННИКОВ (ПОТРЕБИТЕЛЕЙ)

9.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления в соответствии с Договором могут быть совершены Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;
- б) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;
- в) посредством направления телеграммы Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) по адресу нахождения их Помещения в данном Многоквартирном доме;
- г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;
- д) путем размещения сообщения в (указывается помещение данного МКД, доступное для всех собственников помещений в данном МКД). Факт размещения такого сообщения подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме.

9.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется с дня следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

9.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

9.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

10.2. Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая компания осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

11.2. Договор вступает в силу после подписания Договора первым из Собственников помещения многоквартирного дома и действует с 1 ноября 2021 и действует до 31 октября 2026 года.

11.3. Договор может быть изменен дополнительным соглашением на основании решения Общего собрания собственников помещений или по решению суда в случаях, установленных законом.

11.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон на основании решения Общего собрания собственников помещений;
- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц;
- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

11.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, с учетом принятых дополнительных соглашений.

11.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового - нотариусу на хранение.

11.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

Приложение № 1. Характеристика и описание общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 3. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.

Приложение № 4. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 5. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 6. Состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 7. Состав платы за содержание и ремонт в многоквартирном доме.

Приложение № 8. Акт разграничения зон ответственности обслуживания по строительным конструкциям и инженерного оборудования жилого дома между Собственником и управляющей компанией.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

Общество с ограниченной ответственностью

«ГорСервис»

ИНН 5101311509/ КПП 511801001

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 отделении № 8627 ПАО Сбербанка

России г. Мурманск

кор/с 30101810300000000615,

БИК 044705615

Генеральный директор

Ю.В. Иванова



М.П.

Собственник (представитель собственника)

Комитет по управлению имуществом

Администрации города Апатиты

Юридический адрес: 184209, г. Апатиты

Мурманской области, пл. Ленина, д.1.

Тел.: (81555) 60239

ИНН 5101200407 КПП 511801001

ОГРН 1025100511886, ОКТМО 47705000

Управление финансов Администрации города

Апатиты Мурманской области

(Комитет по управлению имуществом Администрации

города Апатиты, л/с 03493020100)

Расчетный счет 03231643477050004900

ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК БАНКА РОССИИ//

УФК по Мурманской области г. Мурманск

БИК 014705901

Единый казначейский счет 40102810745370000041

Председатель КУИ

С А. Васильева



М.П.

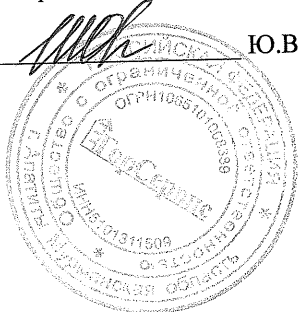
Зел

**ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Адрес многоквартирного дома	город Апатиты, улица Жемчужная, дом 4
Год постройки	1987
Серия дома	93
Материал стен	крупнопанельные сборной конструкции
Материал перекрытий	железобетонные плиты
Конструкция и материал кровли	плоская из рулонных материалов
Наличие подвала, полуподвала, технического подполья	имеется
Наличие чердачного помещения	не имеется
Этажность	5
Количество подъездов	8
Количество квартир	90
Общая площадь дома (кв. м)	5 721,1 м ²
Общая жилая площадь дома (кв. м)	5079,8 м ²
Общая площадь нежилых помещений (кв. м)	
Инженерные сети	ХВС, ГВС, центральное отопление, канализация, электроснабжение

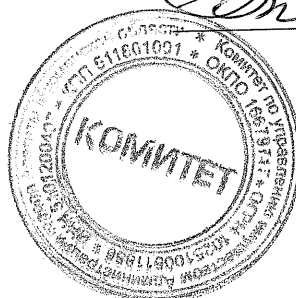
Генеральный директор

Ю.В. Иванова



Председатель КУИ

Васильева С.А.



Состав общего имущества многоквартирного жилого дома

В состав общего имущества многоквартирного дома включены:

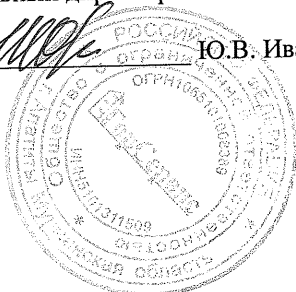
Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) не жилого помещения (далее помещения общего пользования), в том числе:

1. Межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; чердаки; технические этажи; технические подвалы; тепловые узлы; крыши, а также;
2. Ограждающие несущие конструкции дома: фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные плиты;
3. Ограждающие не несущие конструкции дома: обслуживающие более одного жилого, не жилого помещения включая окна, двери в местах общего пользования, перила, парапеты;
4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого, определены на основании данных государственного кадастрового учета;
5. Внутридомовые инженерные системы канализации: канализационные трубы, проложенные по подвальному помещению, канализационные стояки, проложенные по квартирам;
Внешняя граница эксплуатационной ответственности между домовыми сетями канализации и наружными канализационными сетями, определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск воды и отвод сточных вод с ОАО «Апатитводоканал»;
Внутренней границей между собственником помещения и общим имуществом дома является отвод на канализационном стояке в гребенку квартиры собственника.
6. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из розлива, стояков, запорно-регулирующей арматуры, домового прибора учета холодного водоснабжения.
Внешняя граница эксплуатационной ответственности между домовыми и наружными водопроводными сетями, определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск воды и отвод сточных вод с ОАО «Апатитводоканал».
Внутренней границей сетей холодного водоснабжения между общим имуществом дома и имуществом собственника, является первый отключающий вентиль на подводке холодной воды в квартире либо в не жилом помещении.
7. Внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения, состоящие из розлива, стояков, запорно-регулирующей арматуры, домового прибора учета горячей воды.
Внешней границей эксплуатационной ответственности системы горячего водоснабжения между домовыми и наружными сетями горячего водоснабжения определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск тепловой энергии с Кольского филиала ОАО «Территориально-Генерирующей компанией – 1» Апатитской ТЭЦ.
Внутренней границей сетей горячего водоснабжения между общим имуществом дома и имуществом собственника, является первый отключающий вентиль на подводке горячей воды в квартире либо в не жилом помещении.
8. Система отопления, состоящая из розлива, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, домовых приборов учета тепловой энергии.
Внешней границей эксплуатационной ответственности системы отопления между домовыми и наружными сетями определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск тепловой энергии с Кольского филиала ОАО «Территориально-Генерирующей компанией – 1» Апатитской ТЭЦ;
9. Система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (домовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) до квартирных приборов учета.
Границей эксплуатационной ответственностью электрических сетей между общим имуществом дома и сетями ОАО «АЭСК» (при наличии в доме домового прибора электрической энергии) является место соединения домового прибора учета с электрическими сетями, входящими в дом.
Внутренней границей электрических сетей является квартирный прибор учета электрической энергии
10. Граница ответственности между собственником и Управляющей компанией указаны в **приложении № 8.**

Подписи сторон:

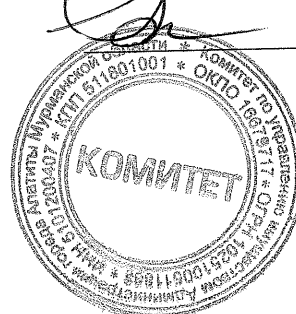
Генеральный директор

Ю.В. Иванова



Председатель КУИ

Васильева С.А.



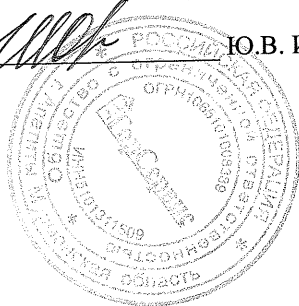
Перечень предоставляемых коммунальных услуг

1. Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
2. Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
3. Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.
4. Электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
5. Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха не ниже установленных норм.
6. Газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение (продажа бытового газа в баллонах) *(при наличии в доме)*.


Подписи сторон:

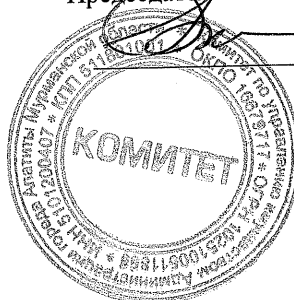
Генеральный директор

 Ю.В. Иванова



Председатель КУИ

 Васильева С.А.



**Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.
- 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 – организация мероприятий по устранению выявленных нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, 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.

1.3. 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 крупноразмерных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;
- в случае выявления повреждений и нарушений - организация мероприятий по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1.4. 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
- выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

• при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.6. 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.7. 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, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- 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 и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц 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;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), организация мероприятий по проведению восстановительных работ;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

1.9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами,

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.10. 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;

• при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.11. 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.

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

• при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.13. 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

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

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (при их наличии):

• проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

• при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

• чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

• при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

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

• проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

• устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах;

• при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

2.3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания тепловых пунктов в многоквартирных домах:

• проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на 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 тепловых пунктов;

• работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.3. 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 на чердаках, в подвалах и каналах);

• 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, внутреннего водостока;

• переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

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

• промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

• испытания на прочность, плотность (гидравлические испытания), максимальную температуру теплоносителя узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

• удаление воздуха из системы отопления;

• промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования 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, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (при их наличии):

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (при их наличии):

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, 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;

- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. 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 свежеснегавшего 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, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

• уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3.3. 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;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

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

3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

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

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами жилых помещений.

Подписи сторон:
Генеральный директор

Ю.В. Иванова

Председатель КУИ

Васильева С.А.



**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Фундаменты

- Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
- Заделка продухов в цоколях зданий.
- Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.
- Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов.
- Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.).
- Устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- Ремонт отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.
- Восстановление приямков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков и кирпичных стен.
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- Заделка отверстий, гнезд и борозд.
- Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
- Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
- Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах.
- Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

3. Перекрытия

- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- Утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши

- Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
- Замена водосточных труб.
- Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей.
- Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления вентиляционных коробов.
- Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов.
- Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия.
- Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.

5. Инженерные сети отопления, водоснабжения и водоотведения

- Ремонт трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Работы по восстановлению разрушенной тепловой изоляции, утеплению приборов.
- Замена контрольно-измерительных приборов.
- Замена отопительных приборов, запорной арматуры и регулировочной арматуры; гидравлическое испытание систем.

6. Электроснабжение и электротехнические устройства

- 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.
- Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического управления освещения мест общего пользования и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

7. Прочие работы по ремонту общего имущества дома

- Ремонт систем вентиляции.
- Ремонт и замена ступеней, проступей, подступенков.
- Ремонт, замена и укрепление перил лестничных маршей.
- Замена разбитых стекол окон.
- Ремонт и замена входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- Ремонт козырьков, ограждений и перил крылец.
- Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена бетонных решеток.
- Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
- Малярные и стекольные работы на лестничных клетках, в подвалах и чердаках.

6. Внешнее благоустройство

- 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, площадок для контейнеров-мусоросборников и т.д.

7. Прочие

- Прочие работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества дома.

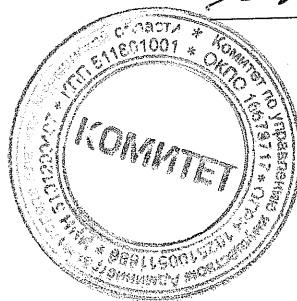
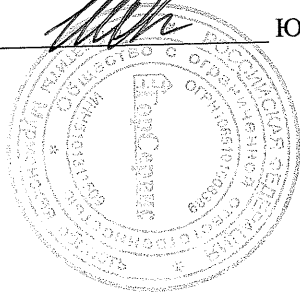
Подписи сторон:

Генеральный директор

Председатель КУИ

Ю.В. Иванова

Васильева С.А.



Состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1 Подвалы			
1.1.	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2 Фасады, кровли и чердачные помещения			
2.1	Удаление с кровли наледи, снега	По мере необходимости	В течение рабочего дня
2.2.	Очистка кровли, козырьков над входами в подъезды от посторонних предметов	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
2.3.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	В течение 5 суток
2.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.5.	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
2.6.	Закрытие чердачных слуховых окон (при их наличии)	По мере необходимости	Зимой -1 сутки Летом -3 суток
2.7.	Проверка исправности слуховых окон (при их наличии)	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.8.	Прочистка дымоventилиационных каналов	По мере необходимости	В течение 5 суток
2.9.	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.10.	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	В течение рабочего дня
3 Внутридомовые сети теплоснабжения			
3.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
3.2	Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
3.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	В начале отопительного сезона
3.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости	
3.5.	Контроль за параметрами теплоносителя	1 раз в неделю	В соответствии с планом-графиком
3.6	Замена неисправной запорно-регулирующей арматуры	По мере необходимости	
3.7.	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	По мере необходимости	
3.8	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.9.	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
3.10	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
4 Сети горячего и холодного водоснабжения			
4.1.	Замена неисправных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки
4.2.	Устранение неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения		
4.2.1	Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках		

4.2.2	Уплотнение резьбовых соединений			
4.3.	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки	
4.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	По мере необходимости	1 сутки	
4.5.	Устранение засоров канализации	По мере необходимости	1 сутки	
5	Периодичность плановых осмотров			
	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		Общий	Частичный	
5.1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
5.2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
5.3	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
5.4	Металлические конструкции	2	-	
5.5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
5.6	Внутренняя и наружная отделка	2	-	
5.7	Осмотр системы горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2	По мере необходимости	В соответствии с планом- графиком
5.8	Осмотр системы канализации в подвальных помещениях			
5.9	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			
6	Уборка помещений и придомовой территории		Периодичность	
	Перечень работ			
	Уборка помещений			
6.1.	Подметание лестничных площадок и маршей	По мере необходимости, но не реже одного раза в неделю		
6.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц согласно графику		
6.3.	Сметание пыли с потолков	2 раза в год согласно графику		
6.4.	Мытье окон	1 раз в год согласно графику		
6.5.	Мойка тары для сбора мусора	1 раз в неделю		
6.6.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	1 раз в неделю согласно графику		
6.7.	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже одного раза в год		
6.8.	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год согласно графику		
6.9.	Уборка подвала от бытового мусора	По мере необходимости, но не реже одного раза в год		
6.10.	Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю		
	Уборка придомовой территории в зимний период			
6.11.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки		
6.12.	Очистка (подметание) свежеснежавшего снега	2 раза в сутки в дни снегопада		
6.13.	Сдвигание снега в валы	По мере необходимости		
6.14.	Очистка территории от наледи и снега	1 раз в сутки во время гололеда		
6.15.	Посыпка территории противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололеда		
	Уборка придомовой территории в летний период			
6.21.	Подметание придомовой территории	1 раз в сутки		
6.22.	Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю		

Подписи сторон:

Генеральный директор

Ю.В. Иванова

Председатель КУИ

Васильева С.А.

Плата за содержание и ремонт помещений ул. Жемчужная, 4

№ п/п	Наименование	Сумма руб. на 1 кв. м. общей площади
1	Содержание аварийно-диспетчерской службы	1,10
2	Содержание инженерных сетей электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации и конструктивных элементов	4,50
3	Уборка территории (ручная)	4,50
4	Уборка территории (механизованная)	1,00
5	Банковские услуги по приему платежей	0,50
8	Дератизация, дезинсекция и дезинфекция	0,20
9	Содержание общедомового прибора учета тепловой энергии	0,60
10	Расходы на управление	4,50
11	Итого на содержание общего имущества	16,90
12	Текущий ремонт	5,60
13	Всего на содержание и ремонт общего имущества	22,50

* Плата за содержание и ремонт общего имущества по видам расходов, указанным в настоящем приложении, индексируется с 1 ноября 2022 года и последующие годы пропорционально увеличению общей платы за содержание и ремонт помещений, указанному в пункте 4.3 Договора.

Подписи сторон:

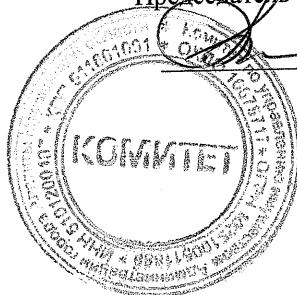
Генеральный директор

Ю.В. Иванова



Председатель КУИ

Васильева С.А.



Акт разграничения зон ответственности
обслуживания по строительным конструкциям, инженерному оборудованию жилого многоквартирного дома,
между Собственником и Управляющей компанией

Граница ответственности за эксплуатацию строительных конструкций, инженерных сетей, устройств и оборудования между **общим имуществом** в многоквартирном жилом доме и **личным имуществом** - помещением Собственника является: **по строительным конструкциям** – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

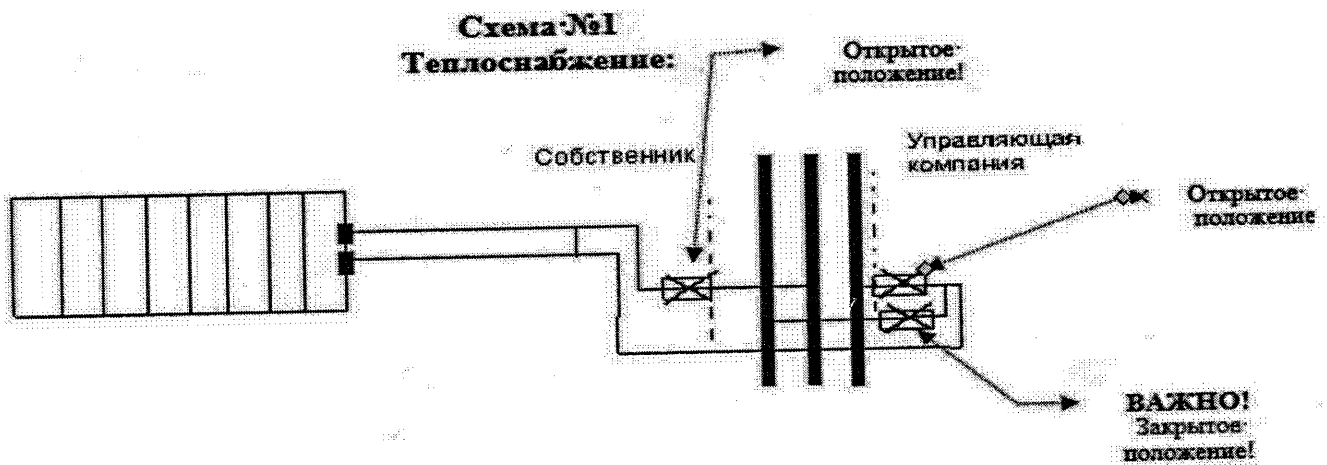
на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках;

на системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

на системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общему имуществу.

*Граница ответственности
между Собственником и Управляющей компанией
обозначена пунктирной линией на схемах № 1, 2.*

Схемы раздела границ эксплуатационной ответственности



Первые точки присоединения подводящих и отводящих трубопроводов системы отопления. Подводящие и отводящие трубопроводы до точек присоединения обслуживает Управляющая компания, остающаяся часть – Собственник.

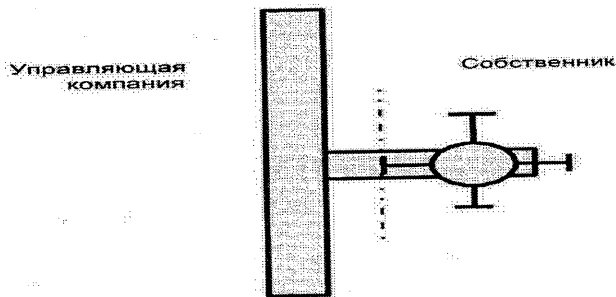
Схема №2



Первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от транзитного стояка горячего и холодного водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая компания, систему после точки разделения от

первого вентиля на стояке – Собственник.

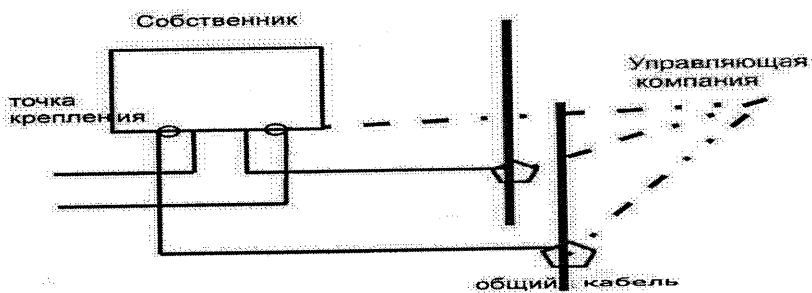
Схема №3
Водоотведение(канализация):



Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Сам стояк обслуживает Управляющая компания, тройник и остающаяся часть – Собственник.

Схема №4

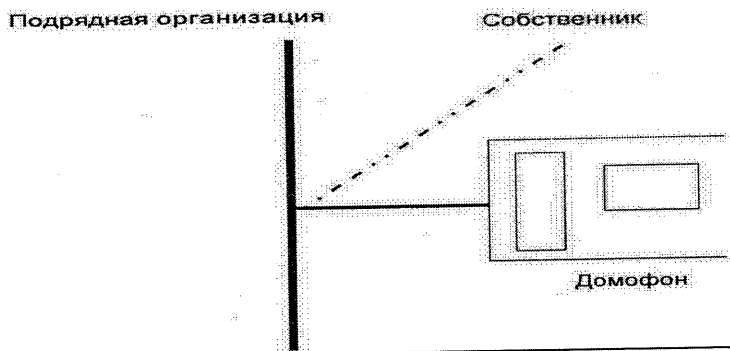
Индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии:



Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления провода обслуживает Управляющая компания. От точек крепления, отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя и всё электрооборудование обслуживает – Собственник.

Схема № 5

Система переговорно-замочного устройства (домофона), установленного на входной двери в подъезд:



Точка присоединения квартирного кабеля к общедомовому кабелю.

В соответствии с условиями договора по обслуживанию входных дверей с домофоном, разводку кабеля переговорно-замочного устройства по дому обслуживает Подрядная организация, остальное – Собственник.

Подписи сторон:

Генеральный директор

Ю.В. Иванова

Председатель КУИ

Васильева С.А.

