ПРОЕКТ ДОГОВОРА № СИД32/2020
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Апатиты « » 2020 г.

Собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Апатиты, пр. Сидоренко д. 32, на основании решения общего собрания собственников, оформленного протоколом № от года, далее по тексту «Собственник», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ОФИЖ» в лице генерального директора Фащилина М.И., 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

1.1. Исполнитель по заданию и за счет средств Собственников в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги, с учетом п. 3.1.15 настоящего Договора (далее – Услуги) расположенного по адресу: г. Апатиты, пр. Сидоренко д. 32 (далее – МКД), осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.
1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников помещений и иных пользующихся помещениями лиц, надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД.
1.3. Условия настоящего договора являются обязательными для сторон и одинаковыми для всех Собственников.

2. Порядок осуществления Собственниками контроля

2.1. Собственники взаимодействуют с Исполнителем по вопросам исполнения настоящего договора через определенное решение общего собрания Собственников, уполномоченное лицо – председателя совета МКД, а в случае его отсутствия (либо уклонения от взаимодействия) через любого из членов совета МКД (далее – уполномоченное Собственниками лицо).
2.2. Контроль исполнения обязательств осуществляется Собственником путем:
– предоставления Исполнителем ежегодно не позднее окончания второго квартала текущего года отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путем размещения его на информационных стендах подъездов;
– участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Исполнителем сроки;
– актирования фактов непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.
2.3. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Исполнителем качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

3. Обязанности сторон

3.1. Исполнитель обязуется:
3.1.1. Осуществлять в интересах Собственников управление многоквартирным домом и оказывать Услуги в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №2) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством в зависимости от состояния общего имущества и в пределах установленных тарифов и денежных средств, фактически поступивших от Собственников.
3.1.2. Непозднее чем за месяц до истечения срока действия размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД сформировать и предложить Собственникам перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на новый период с учетом обеспечения

благоприятных и безопасных условий проживания Собственников (если Собственники не согласны с предложенным перечнем работ Исполнителя, объем работ определяется самостоятельно), который утверждается решением общего собрания Собственников.
3.1.3. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества МКД на основании которых формируется, перечень работ по текущему ремонту общего имущества в МКД указанный в п. 3.1.2. Договора.
3.1.4. Контролировать, в случае привлечения, подрядчиков (исполнителей) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию или текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в рамках работ и услуг, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.
3.1.6. Информировать Собственника об известных причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, проведении иных плановых и внеплановых работ, проведении очередных и внеочередных собраний собственников помещений МКД, результатов таких собраний, изменении размера платы за жилищные и коммунальные услуги, путем размещения объявления на информационных стендах МКД или на специализированном сайте в сети «Интернет».
3.1.7. Заключать и сопровождать от имени и в интересах собственников договоры аренды (пользования) общего имущества МКД, в том числе размещений рекламных конструкций, с использованием общего имущества МКД, а полученные средства направлять на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.
3.1.8. Обеспечить хранение технической и иной документации МКД. Исполнитель обеспечивает изготовление технической документации МКД при ее отсутствии на момент заключения настоящего договора, понесенные на изготовление такой документации расходы, возмещаются за счет средств Собственников путем включения таких затрат в производственную программу или оплачиваются дополнительно.
3.1.9. Открывать и вести лицевые счета Собственников помещений, осуществлять начисления платежей за жилое и нежилое помещение, оказываемые Исполнителем, выставлять Собственникам платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем, с правом передачи этих полномочий по договору за плату третьим лицам.
3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, информировать о решении, принятом по заявленному им вопросу по месту нахождения его имущества в МКД 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 29.03.2010г., а в случае необходимости составления акта нанесения вреда общему имуществу МКД или помещению Собственника направлять своего представителя в течении 3 дней.
3.1.11. Информировать надзорные органы о незаконных перепланировках (переустройствах), производимых в помещениях Собственников и общем имуществе МКД, жилых и нежилых помещений, используемых не по прямому назначению, а также самостоятельно направлять требования об устранении таких нарушений.
3.1.12. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, проводить такие мероприятия за счет средств собственников, включенные в утвержденный органами власти субъектов РФ перечень.
3.1.13. Регистрировать в уполномоченных органах лифты (при наличии), инженерное оборудование, принадлежащее Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени и за счет Собственников.
3.1.14. Сдавать в эксплуатацию общедомовые приборы учета, производить плановый ремонт и поверку, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета, передавать их ресурсоснабжающей организации.

3.1.15. Заключать договоры с РСО о приобретении коммунальных ресурсов в целях оказания коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом степени благоустройства многоквартирного дома, а также в целях содержания общего имущества многоквартирного дома. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), договоры на предоставление коммунальных услуг, потребляемых в помещениях МКД заключаются собственниками напрямую с РСО, предоставляющими соответствующие КР в МКД, а УО заключает договор с РСО на поставку коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.
3.1.16. По факту выполнения работ по текущему ремонту МКД оформить прием работ путем подписания соответствующего документа, подписываемого одним из членов совета МКД или иным собственником.
3.2. Собственники обязуются:
3.2.1. Своевременно оплачивать услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД, путем ежемесячного внесения платы за жилищные и коммунальные услуги не позднее 20-го числа месяца, следующего за расчетным, а также за иные дополнительные работы и услуги на основании выставляемого Исполнителем платежного документа.
3.2.2. В случае перехода права собственности на помещение в МКД, предоставить Исполнителю не позднее 10 дней документ подтверждающий переход права, а так же сообщить новому Собственнику о необходимости соблюдения настоящего договора.
3.2.3. В случае временного отсутствия предоставлять Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника на случай чрезвычайных и аварийных ситуаций.
3.2.4. Предоставить Исполнителю копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а также информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.
3.2.5. Известить Исполнителя в течение 3 дней об изменении числа проживающих в принадлежащем Собственнику помещении лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, производить оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с момента последнего Акта по факту проживания в помещении.
3.2.6. При обнаружении неисправностей общего имущества МКД, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать меры к их устранению и незамедлительно сообщить о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю.
3.2.7. Содержать в чистоте места общего пользования, не загромождать их посторонними предметами, не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций МКД, не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений, не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению (подогрев полов, слив теплоносителя и др.). Самовольно не производить переустройство или перепланировку помещений, не демонтировать и не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией, не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, дополнительных секций приборов отопления, не производить замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик МКД, без согласования в установленном порядке, а также информировать Исполнителя о проведении таких работ.
3.2.8. Обеспечивать сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, сохранность их пломб в месте их подключения. При отсутствии, выходе из строя или окончании срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. С 10 по 18 числа текущего месяца передавать Исполнителю или иному уполномоченному лицу показания приборов учета.

3.2.9. Допускать в помещения в согласованное время работников Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).
3.2.10. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета. За свой счет устранить повреждения общего имущества МКД, а также произвести ремонт либо замену поврежденного инженерного или иного оборудования, либо возместить стоимость таких работ и материалов, в случае если указанные повреждения произошли по вине Собственника или пользователей помещений, в том числе в случае самостоятельного включения или отключения Собственниками или пользователями помещений инженерных сетей МКД для подачи коммунального ресурса.
3.2.11. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Исполнителем счета.
3.2.12. Дополнительно оплачивать на основании выставленного Исполнителем счета затраты на незапланированные работы, выполненные по предписаниям надзорных органов в случае их необходимости и обоснованности, а так же если данная выплата носит единовременный характер, при этом дополнительного решения общего собрания собственников МКД не требуется.
3.2.13. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и приемо-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.
3.2.14. При досрочном расторжении настоящего договора возместить Исполнителю убытки, расходы за выполненные фактически работы и услуги.
3.2.15. Исполнять требования Исполнителя, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
3.3. Наймодатели и Арендодатели, относительно принадлежащих им помещений государственного и муниципального жилищного фонда обязаны:
3.3.1. Представлять Исполнителю сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма (аренды), а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению.
3.3.2. На период не заселения жилых помещений или не предоставления нежилых помещений в пользование иным лицам, оплачивать Исполнителю жилищные и коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:
4.1.1. Требовать от Исполнителя надлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору.
4.1.2. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных.
4.1.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
4.1.4. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов к Исполнителю, который за счет Собственника обязан их установить при наличии технической возможности.
4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в пределах, установленных действующим законодательством РФ и общим собранием Собственников помещений МКД.
4.1.6. Направлять Исполнителю заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим договором.
4.1.7. Получать в установленные действующим законодательством сроки ежегодный отчет об исполнении настоящего договора, форма и структура которого утверждена законодательством о раскрытии сведений об управлении МКД. Структура работ (услуг) по управлению МКД

Исполнителем перед Собственниками помещений не раскрывается и объем фактически понесенных затрат на управление МКД не подтверждается.
4.2. Исполнитель имеет право:
4.2.1. Оказывать Собственникам дополнительные услуги за дополнительную плату, согласно утвержденным расценкам. Указанная плата поступает в самостоятельное распоряжение Исполнителя и является его доходом.
4.2.2. Согласовывать с советом МКД (кроме аварийных работ) очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору, с учетом фактического состояния общего имущества МКД, пропорционально объему поступивших средств Собственников и собственных производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД. При невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
4.2.3. На списание безнадежной дебиторской задолженности за жилищные услуги, в случае если такую задолженность не представляется возможным взыскать, в установленном законом порядке.
4.2.4. На сумму списанной безнадежной дебиторской задолженности, исполнитель имеет право, уменьшить перечень работ по текущему ремонту общего имущества МКД.
4.2.5. Обращаться к физическим, юридическим лицам, в муниципальные, государственные, судебные и иные органы с целью защиты прав Собственников помещений, а так же представлять интересы Собственников, как неопределенного круга лиц, во всех судебных органах.
4.2.6. Распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества Собственников, сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом. Указанные средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Исполнителя при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, если решением общего собрания Собственников не установлено иное.
4.2.7. При выявлении нарушений Собственниками выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством РФ, направленные на устранение допущенных нарушений, а так же требовать их исполнения.
4.2.8. В случае невыполнения Собственником условий предписаний или предупреждений, Исполнитель вправе поручить выполнение необходимых работ третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Исполнителя добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством
4.2.9. Производить приостановление подачи одной или нескольких коммунальных услуг при несвоевременной оплате Собственником жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.
4.2.10. Заверять документы, не требующие нотариального или специального заверения, в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
4.2.11. Заключать от своего имени и в интересах Собственников помещений МКД договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых помещений общего пользования, договоры использования части земельного участка, договоры на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы, взыскание убытков, представление интересов Собственников помещений в МКД в государственных и негосударственных структурах, судебных органах. Предоставление общего имущества в пользование конкретному лицу, а также установление цены такого договора осуществляется по решению общего собрания Собственников.
4.2.12. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между

стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества МКД по настоящему договору и фактическими затратами Исполнителя 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 МКД, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых Исполнителю, а также на финансирование деятельности Исполнителя.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего договора определяется платой за жилое (нежилое) помещение и состоит из:
5.1.1. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения, включающая в себя:
- плату за услуги по управлению МКД,
- плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД;
5.1.2. Плата за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества МКД;
5.1.3. Плата за коммунальные услуги, с учетом п. 5.6. договора;
5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и/или перечислению денежных средств возлагается на Собственников.
5.3. Размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения утверждается решением общего собрания Собственников помещений по предложению Исполнителя на срок не менее чем один год и составляет 21 руб. 00 коп за 1 м. кв. Общим собранием Собственников многоквартирного дома может быть принято решение об использовании остатка денежных средств, которое доводится до сведения Исполнителя.
5.4. В случае если общим собранием не приято решение об утверждении перечня работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД на новый период Исполнитель выполняет работы, предусмотренные Приложением № 4 к настоящему договору, с учетом последнего утвержденного размера платы.
5.5. Тарифы и способы начисления (расчеты) за коммунальные услуги применяются Исполнителем в соответствии с действующим на конкретный период времени законодательством РФ, со дня вступления соответствующего нормативно-правового акта в силу, если им не предусмотрено иное до его отмены или замены иным нормативно-правовым актом.
5.6. В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг в МКД РСО (о заключении собственниками прямых договоров с РСО), оплата за оказанные коммунальные услуги, потребленные в помещениях МКД, производится собственниками напрямую в РСО. В таком случае, в платежном документе для оплаты указываются реквизиты РСО, предоставляющей соответствующий КР в МКД, (непосредственно РСО или указанного РСО платежного Агента).
5.7. Расчетный период для внесения Собственником платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги устанавливается равным календарному месяцу.
5.8. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставленного Исполнителем платежного документа. В платежном документе указываются: размер оплаты, сумма задолженности за предыдущие периоды, а также может указываться сумма пени, определенная в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Платежный документ на соответствующий календарный месяц передается Исполнителем посредством доставки платежного документа в почтовый ящик по адресу нахождения принадлежащего Собственнику помещения или иным способом, предусмотренным действующим на момент доставки законодательством РФ. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 дней обратиться к Исполнителю для его получения. Неполучение Собственником платежного документа не снимает с него обязанности по внесению платы за ЖКУ.
5.9. Оплата по платежным документам производится Собственниками на расчетный счет Исполнителя через банки (а также небанковские кредитные организации), отделения связи, платежные терминалы, Интернет-сервисы, а также иными доступными средствами.
5.10. Расчеты собственников и пользователей помещений МКД за предоставленные услуги производится на расчетный счет Исполнителя и погашаются в следующем порядке:
1) Просроченная задолженность Собственника за предыдущие периоды;
2) Погашение текущих платежей Собственника за потребленные жилищно-коммунальные услуги;

3) Оплата пени.
5.11. Плата за содержание жилого (нежилого) помещения подлежит изменению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с порядком изменения размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения, утвержденным действующим законодательством РФ. Собственники 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.

6. Ответственность сторон

6.1. Ответственность сторон за нарушение обязательств указанных в разделе 3 настоящего договора определяется в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ.
6.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.
6.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа Исполнителю в доступе в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в виде убытков, причиненных Исполнителю, имуществу Собственника и третьих лиц.
6.4. Собственники и наниматели помещений несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если по причине отсутствия Собственника или нанимателя у Исполнителя не имелось доступа в помещение для устранения аварийной ситуации.
6.5. Условия освобождения от ответственности:
6.5.1. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников, если он возник в результате:
– действий, исполненных по решению (поручению) общего собрания Собственников;
– использования Собственниками общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства РФ;
– аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии.
6.5.2. Исполнитель освобождается от ответственности за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.
6.5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве РФ, делающие невозможным их выполнение;
6.6. Ответственность 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.
6.7. В случае нарушения сторонами условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя, уполномоченного Собственниками лица, представителя подрядной организации (при наличии). Акт должен содержать: дату, место (адрес) и время его составления; характер нарушения; причины и последствия нарушения; факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников; разногласия сторон.
6.8. При поступлении Исполнителю обращений о повреждении (причинении ущерба имуществу) жилого (нежилого) помещения, он вправе организовать комиссионное обследование на месте в присутствии: потерпевшей стороны; уполномоченного Собственниками лица; представителя Исполнителя. По результатам комиссионного обследования поврежденного жилого (нежилого) помещения и (или) имущества Собственника на месте составляется акт произвольной формы, в котором указывается причина повреждения, производится описание объема причиненного ущерба (для последующего определения его размера) и делается вывод о имеющих место действиях (бездействии), повлекших повреждение жилого (нежилого) помещения и (или) имущества, со стороны Собственника или третьих лиц, указывается виновная сторона. Акт составляется в трех

экземплярах, подписывается всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения и вручается по одному экземпляру представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится у Исполнителя.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

7.1. Срок действия настоящего договора 3 (три) года с даты заключения.
7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения к нему или путем изложения его в новой редакции, и являются неотъемлемой частью настоящего договора, на условиях принятых на общем собрании Собственников помещений в МКД. Изменение условия настоящего договора при отсутствии решения общего собрания Собственников помещений допускается только с соблюдением правил, установленных действующим законодательством РФ и настоящим договором.
7.3. Настоящий договор или отдельные его части подлежат изменению независимо от соглашения сторон в случае принятия нормативно-правовых актов, устанавливающих иные, обязательные для сторон правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора.
7.4. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего договора, или его пересмотре, за 2 (два) месяца до окончания срока его действия, настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
7.5. Настоящий договор, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления МКД. Односторонний отказ Собственников от исполнения договора может быть произведен при наличии документальных доказательств неисполнения обязательств Исполнителем, при условии погашения задолженности Собственников перед Исполнителем и оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов по исполнению договорных обязательств, включая расходы за фактически выполненные работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, расходы Исполнителя по оплате коммунальных услуг по договорам с ресурсоснабжающими организациями.
7.6. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Собственники обязаны письменно уведомить Исполнителя о намерении расторгнуть договор не менее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты расторжения, с приложением заверенных копий протокола общего собрания Собственников, бланков голосования и документов, подтверждающих факт неисполнения Исполнителем обязательств по договору.
7.7. В случае расторжения договора обработка Исполнителем персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению, если Собственники (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному лицу.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений дома в форме очно-заочного голосования, указанного в протоколе от № от г и хранящегося в Государственной жилищной инспекции Мурманской области, копия настоящего Договора, заверенная директором управляющей организации, хранится у председателя Совета МКД.
8.2. Подписанием настоящего договора Собственники дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (в том числе передачу представителю для взыскания платежей в судебном порядке, организации для ведения начислений, организации для ведения паспортно-учетной работы, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
8.3. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10. 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 помещений пр. Сидоренко д. 32

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

	ООО «ОФИЖ»
	Юридический адрес: 184209, г. Апатиты, пр. Сидоренко, 1 тел. 7-84-44
Собственник _____/	Генеральный директор _____М.И. Фащилин

Приложение № 1

к договору управления № от «01» 2020 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома **г. Апатиты пр. Сидоренко, дом № 32**
Номер технического паспорта **№**
Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:
Год постройки - 1990
Фундамент – железобетонные блоки
Серия дома - 93
Материал стен – крупнопанельные сборной конструкции
Материал перекрытий – железобетонные плиты
Конструкция и материал кровли - бесчердачная мягкая
Наличие подвала - **имеется**
Наличие чердачного помещения –**не имеется**
Этажность - 5
Количество подъездов –8
Количество квартир - 80
Общая площадь дома (**кв.м**) –4501,2 кв.м
Общая жилая площадь дома (**кв.м**) –2782,6 кв.м
Общая площадь нежилых помещений (**кв.м**) – 0 кв.м
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома –кв.м
Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) -------
Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) всего: в т.ч. 4080 кв.м
Контейнерная площадка - -------
Степень износа по данным государственного технического учета –_____ %
Фактическая степень износа дома – _____%
Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - ------
Правовой акт о признании дома ветхим -------
Кадастровый номер земельного участка

Собственник

_____/

Генеральный директор

_____/М.И. Фащилин

Приложение № 2

к договору управления № /2020

от «01» 2020 г.

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 «Апатитыводоканал»;

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 «Апатитыводоканал».

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.

Подписи сторон:

Собственник	Генеральный директор
_____/	_____/М.И. Фащилин

Приложение № 3
к договору управления №
от «01» 2020 г.
.

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*)**.
7. услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами

Подписи сторон:

Собственник

_____/

Генеральный директор

_____/М.И. Фащилин

Приложение № 4

к договору управления №

от «01» 2020 г.

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 крыш) 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 приямков, 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 грибками 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 фасадов многоквартирных домов:

- 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 свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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 требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

3.5. 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.

Собственник	Генеральный директор
_____/	_____/М.И. Фащилин

Приложение № 5

к договору управления №

от «01» 0 2020 г.

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:

Собственник	Генеральный директор
_____/	_____/М.И. Фащилин

Приложение № 6

к договору управления №

от «01» 2020г.

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 дымовентиляционных 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 дымовентиляционных 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
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	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**	
	Перечень работ	Периодичность
	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 приямка	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) свежевыпавшего 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:

Собственник

_____/

Генеральный директор

_____/М.И. Фащилин

Приложение № 7

к договору управления

от «01» 2020 г.

Состав платы за содержание и ремонт помещений пр. Сидоренко д. 32

№ п/п	Наименование	Сумма руб. на 1 кв.м.
1	плату за услуги по управлению МКД	4,00
2	плату за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД	17,00
	Итого	21,00

Подписи сторон:

Собственник

_____/

Генеральный директор

_____/М.И. Фащилин