ДОГОВОР № С-22
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Апатиты «28» декабря 2015г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Апатиты, ул. Северная, д. 22, в лице председателя Совета многоквартирного дома Горлевской Елены Михайловны (собственник кв. 60), действующего на основании Протокола общего собрания собственников от 23.12.2015 года, далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ОФИЖ» в лице генерального директора Фащилина Михаила Ивановича, 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. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) в порядке, установленном Договором;

б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее - потребителям), в порядке, установленном Договором;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее - иная деятельность), в порядке, установленном Договором.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 3 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

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

1.6. 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.

1.7. В целях предоставления коммунальных услуг 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.

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

1.9. Информация о всех собственниках помещений, подписавших настоящий договор составляется Управляющей организацией на дату заключения Договора по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору (Реестр собственников помещений, заключивших договор управления).

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 на 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 имуществ 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:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 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. № 731;
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.1.2. 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 №5.

Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предельные сроки устранения неисправностей, указаны в приложении № 7 к настоящему договору.

2.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно приложению №6.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома проводятся в пределах средств, предусмотренных в настоящем договоре на эти цели.

2.1.4. Косметический ремонт подъездов не входит в тариф текущего ремонта и выполняется только по согласованию Совета дома с управляющей компанией при наличии экономии финансовых средств по статье косметический ремонт.

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

2.2. **Собственники обязуются:**

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 жилищныи законодательством Российской Федерации.

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 коммунальные услуги и содержание и ремонт помещения (общего имущества дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.
2.2.5. Ежемесячно вносить плату за коммунальные услуги и 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. Размер пене в соответствии с действующим законодательством.
2.2.6. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу по телефону 8-921-040-50-40
2.2.7. Предоставлять Управляющей компании информацию:
- 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.
2.2.8. 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.
2.2.9. Своевременно 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.
2.2.10. Принимать решения о проведении и финансировании работ по ремонту общего имущества, не вошедших в перечень работ, содержащихся в приложении № 6 настоящего договора, в случае, если необходимость проведения работ установлена в ходе проведения осмотра Исполнителем, уполномоченным государственным органом либо специализированной организацией.
2.2.11. Согласовывать переустройство и перепланировку помещений в порядке, установленном жилищным законодательством.
2.2.12. 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 № 5 и № 6).
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 Собственников 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 Собственника своих обязанностей по настоящему договору.
3.1.7. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных

настоящим договором.
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. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений дома, а также осуществлять иные функции, связанные с реализацией решений общих собраний.
3.1.11. 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.
3.1.12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. **Собственник имеет право:**
3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников с участием представителя Исполнителя. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Собственником 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. 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 регулирующую 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. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

4.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающим организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.
4.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее и те и другие Правила -

Правила предоставления коммунальных услуг). Информация о перечне предоставляемых коммунальных услуг указана в Приложении № 4 к Договору.

4.4. Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию с принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнение платных работ и услуг для потребителей в соответствии с перечнем и ценами, утвержденными Управляющей организацией.

5.2. Иные работы, услуги по их видам, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

6. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

6.1.Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Приложении № 8, на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесячно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (далее также - размер платы) установлен решением общего собрания собственников, с учетом предложений Управляющей организации, на первый год действия Договора (протокол от 23.12.2015г.) и указан в Приложении № 8.

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

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее - расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям общедомовых приборов учета (фактическое потребление) в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом условий договоров по предоставлению коммунальных услуг, заключенных с ресурсоснабжающими организациями.Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченными лицами, Управляющей организацией и представителем ресурсоснабжающей организации, путем оформления соответствующего акта.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых Управляющей организацией.

6.3.2. По соглашению между потребителем и Управляющей организацией плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за

снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей.

6.4. Внесение платы по Договору

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

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

6.4.3. 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.

6.4.4. 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.

6.4.5. 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

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

7.1. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей компанией ее обязательств заключается в:

- предоставлении Собственникам отчета об исполнении договора за истекший год действия договора в течение первого квартала следующего за окончанием каждого года действия договора в порядке, установленном настоящим договором;
- осуществлении в соответствии с полномочиями, предусмотренными настоящим договором, действующим законодательством действий Собственником помещения и (или) доверенными им лицами, а также советом многоквартирного дома.

7.2. Собственники вправе по истечении каждого года действия договора ознакомиться с ежегодным отчетом Управляющей компанией перед Собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом. Отчет предоставляется Собственнику в помещении Управляющей компании и (или) размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет. В отчете указываются сведения, определенные п. 3 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

7.3. Письменные обращения Собственников, в том числе о неисполнении или ненадлежащей исполнении Управляющей компанией обязательств по договору управления многоквартирным домой рассматриваются Управляющей компанией в сроки, определенные действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

8.2. Управляющая компания отвечает перед Собственниками помещений за нарушение свою обязательств и несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в

многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

8.3. Факт нарушения Управляющей компанией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным председателем совета многоквартирного дома и представителем Управляющей компании, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу решением суда.

8.4. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в установленном действующим законодательством размере.

8.5. Собственник и члены семьи Собственника, наниматели и члены семей нанимателя (сонаниматели), несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора. В случае неоплаты (отказа от оплаты) услуг в рамках настоящего Договора нанимателем(ями) жилого помещения Собственник данного помещения несет субсидиарную ответственность по обязательствам указанных лиц.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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.

9.2. 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 непредотвратимые 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.

9.3. 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.

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

10.1. Договор заключен сроком на 3 (Три) года.

10.2. Договор вступает в силу с 01 января 2016 года и действует до 31 декабря 2018 года.

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

10.4. 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.

10.5. 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.
10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
Приложение № 1. Реестр собственников, подписавший договор управления
Приложение № 2. Характеристика и описание общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 3. Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 4. Перечень предоставляемых коммунальных услуг.
Приложение № 5. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 6. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 7. Состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей.
Приложение № 8. Состав платы за содержание и ремонт общего имущества.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Председатель Совета дома
Горлевская Елена Михайловна
Адрес: г.Апатиты, ул. Северная, д.22, кв.60

ООО «ОФИЖ»
Юридический адрес: 184209, г. Апатиты,
пр. Сидоренко, 1 тел. 7-84-44
ИНН 5101302110
КПП 511801001
БИК 044705615
р/с 40702810941050000465 в Отделении № 8627
ОАО «Сбербанк России» г. Мурманск
к/с 30101810300000000615

Подписи сторон:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

Российская Федерация * Общество с ограниченной ответственностью "ОФИЖ" * Апатиты Мурманской области

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 1
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 г.

Реестр собственников, подписавший договор управления

№ кв.	Ф.И. О. собственника	Правоустанавливающий документ	Доля в общем имуществе	Подпись

Приложение№ 2
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома г. Апатиты ул. Северная д. 22

Номер технического паспорта № 532

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки - 1967

Фундамент - железобетонные блоки

Серия дома - 464

Материал стен - крупнопанельные сборной конструкции

Материал перекрытий - железобетонные плнты

Конструкция и материал кровли - совмещенная, вентилируемая, мягкая

Наличие подвала - имеется

Наличие чердачного помещения - не имеется

Этажность - 5

Количество подъездов - 6

Количество квартир - 89

Общая площадь дома (кв.м) – 4745,50

Общая жилая площадь дома (кв.м) – 4338,40

Общая площадь нежилых помещений (кв.м) - нет

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 12501.20 кв.м

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) - ХВС, ГВС, центральное отопление, канализация, электроснабжение, газоснабжение

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) Всего 8163 кв.м.: в т.ч.

асфальт двор -1021 кв.м

грунт двор - 6925 кв.м

зеленые насаждения двор - 217 кв.м

Контейнерная площадка - имеется

Степень износа по данным государственного технического учета – нет данных

Фактическая степень износа дома – нет данных

Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу – нет

Правовой акт о признании дома ветхим – нет

Кадастровый номер земельного участка 51:14:030302:0038

Подписи сторон:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 3
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 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 «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.

Подписи сторон:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 4
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 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).***

Подписи сторон:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 5
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 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, железобетоннымн 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 лестницамн;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальнымкосоурам;
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкцни 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 стальнымкосоурам.

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 восетановительных 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 элемеитов внутренней канализации, канализациоиых 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 (отоплеиие, 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 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:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 6
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 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:

Председатель Совета дома

/ Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

/ М.И.Фащилин /

Приложение№ 7
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 г.

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	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	
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 водоотведения	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 необходи мости	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:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /

Приложение№ 8
к договору управления № С-22
от 28 декабря 2015 г.

Состав платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе:

№ п/п	Вид услуги	Стоимость с 1 м2
1	Текущий ремонт конструктивов	4,70
2	Санитарная содержание (ручная и механизированная уборка)	4,46
3	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	1,29
4	Услуга аварийно-диспетчерской службы	1,16
5	Услуга по дератизации и дезинсекции	0,69
6	Услуга управления	3,00
7	Обслуживание внутридомовых инженерных сетей	2,00
8	Обслуживание внутридомовых электрических сетей	0,90
9	Обслуживание газовых сетей	0,80
итого		**19,00**

Подписи сторон:

Председатель Совета дома

_____ / Горлевская Е.М. /

Генеральный директор

_____ / М.И.Фащилин /