Проект договора с 01.04.2015 года

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Апатиты «____» _____ 2015 г.

Настоящий договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен между собственником квартиры № ___ многоквартирного дома, расположенного по адресу: г, Апатиты, улица Ферсмана, дом № 22, _____, свидетельство о государственной регистрации права на жилое помещение (договор) серия _____ номер _____, в соответствии с решением общего собрания собственников от 02 апреля 2015 года, именуемым **«Заказчик»,** с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Апатитская Городская Компания», в лице генерального директора Медведева Алексея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** с другой стороны, о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 “О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов”, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения. В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, указанных в настоящем Договоре, Стороны предусматривают возможность одностороннего изменения соответствующих положений Договора путем направления Управляющей организацией соответствующего уведомления собственникам в письменной форме либо размещения соответствующей информации на подъездных досках объявлений.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников помещений в Многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилых помещениях в Многоквартирном доме, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, соответствия потребительских характеристик Многоквартирного дома санитарным, гигиеническим, техническим и иным требованиям, предъявляемым к многоквартирным домам законодательством Российской Федерации.

2.2 По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы в соответствии с приложениями № 2 и 3 к настоящему договору по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: **184209, г. Апатиты, ул. Ферсмана, дом № 22,** и предоставлять коммунальные услуги Собственнику и иным пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Договаривающиеся Стороны определили, что в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на вышеуказанных сетях, относимых к общему имуществу Многоквартирного дома, согласно приложению № 1.

2.4. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг

Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам.

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, в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны Договора определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ по устранению неисправности (восстановлению работоспособности), замене или ремонту менее 50% процентов оборудования, деталей, узлов каждого элемента, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома, в течение одного календарного года (за исключением запорно-регулирующей арматуры, входящей в состав общего имущества).

2.5. На момент заключения Договора в жилых Помещениях (нежилых Помещениях) Собственника проживают (пользуется):

№№ п/п	ФИО, наименование юридического лица или предпринимателя	Основание пользования жилым (нежилым) Помещением
1.		
2.		
3.		
4.		

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с «01» апреля 2015 года в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставлять коммунальные услуги путем заключения соответствующих договоров и соглашений, выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2.1. Оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, при соблюдении утвержденных настоящим Договором условий.

Изменения в приложения № 2 и № 3 вносятся путем заключения дополнительного соглашения, принятого на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

3.1.2.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасных для жизни, здоровья потребителей, не причиняющих вреда их имуществу, с учетом уровня благоустройства дома, в том числе:

а) холодное водоснабжение;
б) горячее водоснабжение;
в) водоотведение;
г) электроснабжение;
д) газоснабжение;
е) отопление (теплоснабжение).

Качество коммунальных услуг не может быть ниже требований, установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Под деятельностью Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг понимается деятельность по заключению от имени, в интересах и за счет Собственника гражданско-правовых договоров по приобретению коммунальных ресурсов и обслуживанию внутридомовых инженерных систем, с использованием которых Собственнику предоставляются коммунальные услуги.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме..», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

Управляющая организация вправе использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего Договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация.

3.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества Многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание Многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов Многоквартирного дома и его инженерного оборудования в пределах ответственности Управляющей организации в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.9. Своевременно информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, но не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг ниже качества, предусмотренного приложением № 1 к Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставлению услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором, при необходимости уведомить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.11. В течение действия гарантийных сроков, установленных Управляющей организацией на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленные в процессе эксплуатации Собственником и пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами, установленные в комиссионном порядке.

3.1.12. От имени Собственника и за его счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод) с целью предоставления коммунальных услуг Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам в объёмах и с качеством, указанным в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

3.1.13. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за 20 дней до наступления перечисленных выше событий.

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

3.1.15. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.16. Рассматривать все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и участвовать в разрешении возникших конфликтных ситуаций.

3.1.17. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах или размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.18. Выдавать в течение 5 рабочих дней со дня обращения справки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы. По требованию Собственника и иных пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии и льгот на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, без взимания платы.

3.1.19. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.20. Не позднее чем за один рабочий день до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.21. Собственник обязан по мере необходимости допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.22. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

3.1.23. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.24. Управляющая организация обязана указывать в ежегодном отчете объемы оказанных услуг и выполненных по договору работ, предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется собственникам путем размещения на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома. В отчете указывается:

а) размер полученных в течение отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в Многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги и размер расходов Управляющей организации, связанных с управлением Многоквартирным домом;

б) список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день подготовки отчета о выполнении Договора (в рамках ФЗ № 152);

в) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в Многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков.

3.1.25. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В случае непредставления Собственником или иными пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.3. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.4. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником или иным пользователем уведомления, или нарушения иных требований раздела 4 Договора, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.5. В случае невыполнения Собственником п. 3.3.4 настоящего договора и отсутствия у Управляющей организации сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

3.2.6. Проверять соблюдение Собственником или иными пользователями требований, установленных п.п. 3.3.3 – 3.3.23 Договора.

3.2.7. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.8. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, проведении работ капитального характера по ремонту имущества Многоквартирного дома, а также в иных целях, связанных с управлением Многоквартирным домом, кроме того, в любое время размещать на досках объявлений в подъездах Многоквартирного дома списки должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры задолженности.

3.2.9. Сдавать в аренду подвальные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, а также размещать рекламные конструкции с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии соответствующего решения не менее чем **двумя третями** голосов от общего числа собственников в Многоквартирном доме.

3.2.10. Требовать устранения выявленных нарушений по настоящему договору.

3.2.11. Выдавать и оформлять документы, выдача которых законодательством отнесена к компетенции жилищно-эксплуатационной организации, необходимые для последующего регистрационного учета. Предоставлять по запросу судебных, правоохранительных органов информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственником или лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме.

3.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.2.13. Отказать Собственнику в предоставлении запрашиваемых документов, справок и информации при нарушении последним условий настоящего Договора или при наличии шестимесячной задолженности за услуги и работы, оказанные в соответствии с настоящим Договором.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных пользователей) во всех организациях.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

– соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

– не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

– соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

– не допускать выполнения в Помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

– исполнять предписания Государственной жилищной инспекции Мурманской области и других контролирующих органов;

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

– о количестве граждан, проживающих (работающих) в Помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

– о проводимых с Помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава собственников указанного Помещения. При этом представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца.

– При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживания (работы) граждан более 5 дней сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение(я).

– С целью получения уведомлений от управляющей организации извещать последнюю об изменении места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течении 20 дней с момента таких изменений.

3.3.5. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления доступ к общему имуществу Многоквартирного дома в принадлежащем ему Помещении представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий немедленно.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих (работающих) в жилом(ых) (нежилом) Помещении(ях), и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объёмов потребления услуг в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.14. Обеспечить в течение одного рабочего дня с момента обращения или получения уведомления доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее(ие) ему Помещение(я) для осмотра

технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток немедленно.

3.3.15. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.16. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.17. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета.

3.3.18. При наличии технической возможности вести учет потребляемых коммунальных услуг (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение).

3.3.19. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

3.3.20. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.3.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и органов местного самоуправления города Апатиты применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.22. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику Помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.23. Обеспечивать сохранность общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.24. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными пользователями п.п. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.14, 3.3.20, 3.3.22 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.25. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.26. Иное лицо (пользователь), пользующееся Помещением на основании соглашения с Собственником данного Помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах общего имущества в Многоквартирном доме;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Привлекать за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с пунктом 4.14 настоящего Договора в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.21. настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Помещения Управляющей организации в период действия Договора.

4.2. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на момент заключения настоящего Договора составляет 19 рублей 89 копеек с 1 кв. метра общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.3. Общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.4. Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего Договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в Многоквартирном доме предложения по изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, а также смету расходов на исполнение услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом III Правил предоставления коммунальных услуг по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

4.6. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7 Расчеты собственников (нанимателей, арендаторов) (далее – собственник) помещений за предоставленные коммунальные услуги осуществляются непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

4.8. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Собственнику Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое (нежилое) помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются:

1) почтовый адрес Помещения(й), сведения о Собственнике Помещения(й) (нанимателях жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, арендаторов нежилых помещений) с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан;

2) наименование Управляющей организации, номер ее банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения);

3) указание на оплачиваемый месяц;

4) сумма начисленной платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, включая:

а) плату за содержание общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе, значение размера платы за содержание на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

б) плату за текущий ремонт общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (при условии принятия на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме решения о проведении текущего ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе, значение размера платы за текущий ремонт на 1 кв. м и размер начисленной платы за оплачиваемый месяц;

в) плату за все виды коммунальных услуг, предоставление которых возможно с учетом наличия в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод, объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который в случаях, указанных в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, указывается Собственником или Управляющей организацией в специальных графах платежного документа;

5) сведения об изменениях размера платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

– с проживанием временных жильцов;

– со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальных услуг;

– с уплатой Управляющей организацией Собственнику неустоек (штрафов, пени), установленных федеральными законами и Договором;

– с изменением количества работающих в данном нежилом помещении или изменении профиля его работы.

6) сведения о размере задолженности перед Управляющей организацией за предыдущие периоды (отдельно по каждому подпункту «а» – «г» подпункта 4 настоящего пункта);

7) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

8) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.10. Сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени (пункт 5.3 настоящего Договора) указывается в платежном документе отдельно.

4.11. Собственник вносит плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на банковский счет, указанный в платежном документе.

В случае изменения банковского счета, на который Собственник обязан вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации либо разместить соответствующую информацию на платежном документе. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, при условии надлежащего уведомления об изменении банковского счета, несет Собственник.

4.12. Неиспользование Собственником Помещения(й) не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и отопление.

4.13. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном в разделе VI Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.14. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и неустранения обнаруженных недостатков в сроки, определенные в пункте 3.1.11, стоимость конкретного вида работ, подлежащих исполнению ежемесячно, изменяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

4.15. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, но не ранее дня, установленного в соответствии с пунктом 3.1.14 настоящего Договора.

4.15.1. Утверждённый тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежегодно может индексироваться в соответствии с изменением уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей.

4.16. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным пользователем документов, подтверждающих право на льготу и субсидию.

4.17. Иные сроки выставления платежных документов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг, устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

4.18. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме. Оплата в

данном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.19. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений на основании решения общего собрания. Решение общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт Многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в Многоквартирном доме к новому собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта Многоквартирного дома.

4.20. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. Собственник несет ответственность в полном размере за ущерб, причиненный Управляющей организации, в случае нарушений условий настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения Собственником или иным пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.6. Собственник и иные пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи Многоквартирного дома в управление.

5.10. В случае долговременного нарушения сроков платежей Управляющая организация вправе отключить квартиру Собственника от инженерного обеспечения в соответствии с порядком, изложенным в законодательных и нормативных документах, и обратиться в суд с иском о погашении задолженности из средств от реализации имущества должника.

5.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности, управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание собственников помещений. При отказе собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт» Управляющая организация не несет ответственности за качество

коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома. В этом случае вся ответственность возлагается на собственников помещений Многоквартирного дома.

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий настоящего Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость с указанием виновной стороны.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, возможных или явных причин и выявленных последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу пользующимуся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

6.5. 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 заявлению одной из Сторон.

6.6. Жалобы (заявления, требования, претензии) собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.7. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя ежегодный отчет в сроки, установленные решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

8.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение о расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

8.3. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства собственников по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

8.4. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом, указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

8.5. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Настоящий Договор составлен на 28 листах и содержит 6 приложений.

Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. «Состав общего имущества многоквартирного дома»;
2. «Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
3. «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме»;
4. «Стоимость услуг»;
5. «Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
6. «Плата за содержание и ремонт помещений».

9. Реквизиты Сторон

Собственник(и) (представитель собственника):

_____

_____

Паспортные данные:
Паспорт серии_____№______
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
(код подразделения) _____
Место жительства_____
_____
_____
_____

Подпись_____/_____/

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Апатитская Городская Компания»
Юридический адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
Почтовый адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
р/сч № 40702810541050001411
Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманск
БИК 044705615
кор/сч № 30101810300000000615
ИНН/КПП 5118000445/511801001
ОГРН 1027700132195
ОКПО 09221300
Тел./факс: 6-07-83
Генеральный директор Медведев А.А.
м.п.
_____/_____/

В соответствии с федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» управляющая организация имеет право на обработку персональных данных, переданных ей от собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме для обработки, использования, обезличивания и распространения с целью предоставления ЖКУ и расчета платы за ЖКУ с применением средств автоматизации или без таких средств.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «___ » _____ 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 «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 Апатитской ТЭЦ Филиала “Кольский” ОАО «ТГК – 1».

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 Апатитской ТЭЦ Филиала “Кольский” ОАО «ТГК – 1»;

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.

Собственник помещения Генеральный директор

_____ _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «___ » _____ 2015 г.

Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме

- ✓ Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- ✓ Восстановление закрытий подвальных помещений.
- ✓ Установка необходимых ограждений.
- ✓ Снятие пружин на входных дверях.
- ✓ Ремонт просевших отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.
- ✓ Работы по раскрытию продухов в цоколях.
- ✓ Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.
- ✓ Заделка продухов в цоколях зданий.
- ✓ Ремонт и постановка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях на входных дверях.
- ✓ Установка и укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях
- ✓ Ремонт и укрепление входных дверей.
- ✓ Удаление с крыш снега и наледи.
- ✓ Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- ✓ Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- ✓ Утепление оконных проемов в подъездах.
- ✓ Проверка исправностей слуховых окон и жалюзи.
- ✓ Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек-лотков.
- ✓ Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)
- ✓ Удаление элементов декора, предоставляющих опасность
- ✓ Снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации
- ✓ Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец
- ✓ Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета

2. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения

- ✓ Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации.
- ✓ Проверка исправности канализационных вытяжек.
- ✓ Прочистка канализационного лежака.
- ✓ Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.
- ✓ Ремонт и утепление трубопроводов в подвальных помещениях.
- ✓ Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения.
- ✓ Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- ✓ Уплотнение сгонов.
- ✓ Прочистка внутренней канализации.
- ✓ Смена прокладок и набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
- ✓ Укрепление трубопровода.
- ✓ Устранение причин подтопления подвального помещения.
- ✓ Переключение внутреннего водостока на зимний и летний период.
- ✓ Прочистка и устранение засоров водостоков.
- ✓ Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения.
- ✓ Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- ✓ Прочистка дренажных систем.

Аварийное обслуживание систем водоснабжения и водоотведения

- ✓ Ремонт и замена сгонов на трубопроводе

- ✓ Смена небольших участков трубопровода (до 2м)
- ✓ Ликвидация засора канализации
- ✓ Ликвидация засора канализационных труб до первого колодца
- ✓ Заделка свищей и зачеканка раструбов
- ✓ Замена небольших участков трубопроводов (до 2м), связанная с устранением засора или течи
- ✓ Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода

3. Техническое обслуживание систем отопления

- ✓ Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения.
- ✓ Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
- ✓ Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.
- ✓ Консервация и расконсервация системы центрального отопления.
- ✓ Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- ✓ Ремонт и утепление бойлеров.
- ✓ Детальный осмотр разводящих трубопроводов.
- ✓ Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств.
- ✓ Удаление воздуха из системы отопления.
- ✓ Промывка грязевиков, воздухосборников, вантузов.
- ✓ Мелкий ремонт изоляции трубопроводов.
- ✓ Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилей и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных
- ✓ Регулировка и набивка сальников
- ✓ Уплотнение сгонов
- ✓ Очистка от накипи запорной арматуры
- ✓ Отключение радиаторов при их течи
- ✓ Слив воды и наполнение водой системы отопления
- ✓ Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках

Аварийное обслуживание систем отопления

- ✓ Ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры
- ✓ Ликвидация течи путем уплотнения соединений или отключения трубопроводов, арматуры и нагревательных приборов.
- ✓ Ремонт и замена сгонов на трубопроводе
- ✓ Смена небольших участков трубопровода (до 2м)

4. Техническое обслуживание систем электроснабжения

- ✓ Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
- ✓ Проверка заземления оболочки электрокабеля.
- ✓ Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые, вентиляторы).
- ✓ Устранение мелких неисправностей электропроводки.
- ✓ Смена штепсельных розеток и выключателей в местах общего пользования.
- ✓ Протирка и смена перегоревших электролампочек на лестничных клетках, технических подпольях.
- ✓ Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки
- ✓ Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных щитках
- ✓ Ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов

Аварийное обслуживание систем электроснабжения

- ✓ Замена(восстановление) неисправных участков электрической сети
- ✓ Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-рапределительных устройствах и щитках
- ✓ Ремонт электрощитов
- ✓ Замена плавких вставок в электрощитах

5. Противопожарные мероприятия и содержание вентиляции

- ✓ Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- ✓ Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- ✓ Ремонт и наладка систем вентиляции.
- ✓ Устранение неплотности в дымоходах и вентканалах.
- ✓ Огнезащитная обработка.
- ✓ Профилактические испытания эл. сетей.
- ✓ Антисептирование и антипирирование деревянных конструкций

6. Уборка придомовой территории

- ✓ Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см
- ✓ Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2см
- ✓ Очистка территории от снега наносного происхождения
- ✓ Очистка территории от наледи и льда
- ✓ Посыпка территории противогололёдными материалами
- ✓ Очистка от мусора и промывка урн
- ✓ Уборка контейнерных площадок
- ✓ Подметание территории в дни без осадков
- ✓ Подметание территории в дни осадков до 2см
- ✓ Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см
- ✓ Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха
- ✓ Протирка указателей

7. Уборка мест общего пользования

- ✓ Уборка подсобных и вспомогательных помещений
- ✓ Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей
- ✓ Влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3-х этажей
- ✓ Мытье лестничных площадок и маршей
- ✓ Обметание пыли с потолков
- ✓ Мытье окон
- ✓ Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию жилья

Комплекс работ по содержанию жилья выполняется с целью недопущения аварийных ситуаций и обеспечения надлежащих условий проживания. В зависимости от технических особенностей и состояния жилого дома Управляющая организация для обеспечения надлежащих условий проживания самостоятельно изменяет периодичность и состав работ по содержанию жилья.

Цель осмотров и обходов – выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, и частичные – осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона и после окончания).

Периодичность плановых частичных осмотров элементов и помещений зданий устанавливается Управляющей организацией исходя их технического состояния жилого дома. Периодичность плановых частичных осмотров должна обеспечивать своевременное обнаружение неисправностей и не допускать создания аварийных ситуаций.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случаях аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

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

Собственник(и) (представитель собственника):
ФИО_____
_____
Паспортные данные:
Паспорт серии_____№_____
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
(код подразделения) _____
Место жительства_____
_____
_____
_____

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Апатитская Городская Компания»
Юридический адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
Почтовый адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
р/сч № 40702810541050001411
Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманск
БИК 044705615
кор/сч № 30101810300000000615
ИНН/КПП 5118000445/511801001
ОГРН 1027700132195
ОКПО 09221300
Тел./факс: 6-07-83
Генеральный директор Медведев А.А.
м.п.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору управления Многоквартирным домом
№ от «____» _____ 2015 г.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

1. Фундаменты:

1.1 Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
1.2 Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.
1.3 Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов
1.4 Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)
1.5 Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных «стульев» под деревянными зданиями
1.6 Устройство и ремонт вентиляционных продухов
1.7 Смена или ремонт отмостки.
1.8 Восстановление приямков и входов в подвалы

2. Стены и фасады:

2.1 Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков и кирпичных стен.
2.2 Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
2.3 Заделка отверстий, гнезд и борозд.
2.4 Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов
2.5 Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
2.6 Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов
2.7 Смена участков обшивки деревянных стен
2.8 Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях
2.9 Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах
2.9.1 Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки
2.9.2 Ремонт и окраска фасадов

3. Перекрытия:

3.1 Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков меж-дублочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций
3.2 Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
3.3 Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.

4. Крыши:

4.1 Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки
4.2 Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций
4.3 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.
4.4 Замена водосточных труб
4.5 Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей
4.6 Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления
4.7 Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов
4.8 Ремонт выходов на крыши
4.9 Оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов

5. Оконные и дверные заполнения:

5.1 Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений
5.2 Установка доводчиков, пружин, упоров и пр.
5.3 Смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные перегородки:

6.1 Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок
6.2 Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков
6.3 Заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы:

7.1 Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок
7.2 Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков
7.3 Частичная замена и укрепление металлических перил
7.4 Частичная замена и укрепление деревянных лестниц
7.5 Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных крылец, зонтов
7.6 Восстановление гидроизоляции в сопряжениях крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью,
7.7 Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы
7.8 Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал

8. Полы:

8.1 Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома

9. Внутренняя отделка:

9.1 Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками
9.2 Восстановление лепных деталей и розеток
9.3 Все виды малярных и стекольных работ на лестничных клетках и в подвалах.

10. Центральное отопление:

10.1 Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной арматуры и регулировочной арматуры.
10.2 Установка воздушных кранов
10.3 Утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов
10.4 Перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боровов, дымовых труб в котельной
10.5 Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлическое испытание систем
10.6 Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности
10.7 Восстановление разрушенной тепловой изоляции

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

11.1 Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий
11.2 Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы.
11.3 Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.
11.4 Замена внутренних пожарных кранов.
11.5 Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
11.6 Замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков, вышедших из строя вследствие их физического износа.
11.7 Прочистка ливневой канализации, дренажа.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

12.1 Замена неисправных участков электрической сети общего имущества.
12.2 Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования.
12.3 Замена и монтаж новых светильников в местах общего пользования.
12.4 Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов.
12.5 Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического управления освещением мест общего пользования и придомовых территорий; замена электро-двигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

13. Вентиляция:

13.1 Смена отдельных участков неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер

14. Специальные общедомовые технические устройства:

14.1 Встроенные, пристроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения
14.2 Установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки
14.3 Установки для приема и очистки сточных вод
14.4 Системы дымоудаления и пожаротушения
14.5 Переговорно-замочные устройства
14.6 Автоматизированные тепловые пункты
14.7 Узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения
14.8 Системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием

15. Внешнее благоустройство:

15.1 Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.
15.2 Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка замена деревьев, кустов, посев трав
15.3 Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Собственник(и) (представитель собственника):

ФИО_____

_____

Паспортные данные:
Паспорт серии_____№_____
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
(код подразделения) _____
Место жительства_____
_____
_____
_____

Подпись_____/_____/

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Апатитская Городская Компания»
Юридический адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
Почтовый адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
р/сч № 40702810541050001411
Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманск
БИК 044705615
кор/сч № 30101810300000000615
ИНН/КПП 5118000445/511801001
ОГРН 1027700132195
ОКПО 09221300
Тел./факс: 6-07-83
Генеральный директор Медведев А.А.
м.п.
_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «___»_____ 2015 г.

Стоимость услуг

Всего по содержанию и текущему ремонту жилья – 19 рублей 89 копеек с 1 квадратного метра общей площади

Стороны определили следующую стоимость услуг и выполнение работ по санитарно-техническому содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на 1(один) календарный год с даты подписания настоящего Приложения.

Собственник(и) (представитель собственника):
ФИО_____
_____
Паспортные данные:
Паспорт серии_____№_____
Выдан: (когда)_____
(кем)_____
(код подразделения) _____
Место жительства_____
_____
_____

Подпись__ _____/_____/

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Апатитская Городская Компания»
Юридический адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
Почтовый адрес:
184209, г. Апатиты, Мурманская область,
ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17
р/сч № 40702810541050001411
Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманск
БИК 044705615
кор/сч № 30101810300000000615
ИНН/КПП 5118000445/511801001
ОГРН 1027700132195
ОКПО 09221300
Тел./факс: 6-07-83
Генеральный директор Медведев А.А.
м.п.
_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «____» _____ 2015 г.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)		Примечание
		Общий	Частичный	
1.	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
2.	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3.	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
4.	Металлические конструкции	2	-	
5.	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
6.	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2		
7.	Квартиры (мастерами)	Не менее 1	-	В течение года (75 % от общего количества) по графику Управляющей организации
8.	Арендуемые помещения	-	4	1 раз в квартал
9.	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	1	-	1 раз в год
10.	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	Электрощитки на квартиры
11.	Электросети в подвалах, подпольях	1	-	По графику Управляющей организации
12.	Дворовое освещение	По мере необходимости	По мере необходимости	Чрезвычайные ситуации, на следующий день
13.	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	1	-	По графику Управляющей организации
14.	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	2	По мере необходимости
15.	Электродвигателей	1	-	По графику Управляющей организации
16.	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях	1 раз в 2 месяца	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
17.	Осмотр водомерных узлов	1 раз в 2 месяца	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
18.	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
19.	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ 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
1.2.	Консервация и расконсервация поливочной системы	1 раз в год	
1.3.	Устранение причин подтопления подвального помещения	По мере необходимости	3 суток
1.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств		7 суток
1.4.1.	Замена перегоревших электроламп		
1.4.2.	Мелкий ремонт штепсельных розеток		
1.4.3.	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	
1.5.	Дератизация подвальных помещений		В течение месяца
1.6.	Дезинсекция подвальных помещений		

2.	**Фасады**		
2.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	5 суток
2.2.	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам		5 суток
2.3.	Смена электроламп в фасадных светильниках наружного освещения		1 сутки
2.4.	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений		1 сутки
2.5.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	
3.	**Кровли**		
3.1.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
3.2.	Смена перегоревших электроламп		
3.2.1.	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
3.3.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.4.	Проверка наличия тяги дымовентиляционных каналов	1 раз в год	
3.5.	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах протечек кровли	По мере необходимости	1 сутки
3.6.	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок		В зимнее время – 1 сут., в летнее – 3 сут.
3.7.	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.8.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	
3.9.	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня (с немедленным ограждением опасной зоны)
3.10.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.11.	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек-лотков	1 раз в год	
3.12.	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	
3.13.	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	1 сутки
3.14.	Устранение неплотности в дымоходах и вентканалах		
4.	**Внутридомовые сети теплоснабжения**		
4.1.	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.2.	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств)	1 раз в неделю	В соответствии с планом графиком
4.3.	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В начале отопительного периода
4.4.	Промывка грязевиков	По мере необходимости в зависимости от степени загрязнения	
4.5.	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	-
4.6.	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.7.	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с планом-графиком
4.8.	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.9.	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
4.10.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.11.	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	Не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля	
4.12.	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
4.13.	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
5.	**Сети горячего и холодного водоснабжения и водоотведения**		
5.1.	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц	В соответствии с планом-графиком
5.2.	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации		5 суток

5.3.	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки
5.3.1.	Разборка и прочистка вентилей		
5.3.2.	Смена прокладок в водопроводных кранах		
5.3.3.	Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках		
5.3.4.	Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости	1 сутки
5.3.5.	Притирка пробочных кранов в смесителях		
5.4.	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов		
5.5.	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
5.6.	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.7.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации		
5.8.	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации		
5.9.	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации		
5.10.	Осуществление контроля за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	регулярно	
5.11.	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации		
5.12.	Регулировка смывных бачков с устранением утечек	По заявкам и при профобходах	1 сутки
5.13.	Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке		3 суток (аварийные – немедленно)
6.	**Прочие работы**		
6.1.	Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах и восстановление функционирования автоматики противопожарной защиты и канализации	Ежедневно	В течение рабочего дня
6.2.	Проверка заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	В соответствии с планом-графиком
6.3.	Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием		
6.4.	Восстановление работоспособности фекальных и дренажных насосов	По мере необходимости	7 суток
6.5.	Непредвиденные работы	-	-
6.6.	Замена электроламп в светильниках наружного освещения	По мере необходимости	1 сутки
6.7.	Вывоз крупногабаритного мусора		согласно графику

7.	**Придомовая территория**			
№ п/п	**Перечень работ**	**Классы территорий**		
		1	**2**	**3**
	Холодный период			
7.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		2 раза в сутки в дни снегопада
7.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
7.3.	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
7.4.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда		1 раз в сутки во время гололеда
7.5.	Посыпка территории противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололеда	3 раза в сутки во время гололеда	
7.6.	Очистка от мусора и промывка урн	1 раз в 3 суток (промывка – 1 раз в месяц)	1 раз в 2 суток (промывка – 1 раз в месяц)	1 раз в сутки (промывка – 1 раз в месяц)
7.7.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		
	Теплый период			
7.8.	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.9.	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток (70% территории)	1 раз в сутки (70 % территории)	2 раза в сутки (70% территории)
7.10.	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток (50% территории)	1 раз в сутки (50 % территории)	
7.11.	Очистка от мусора и промывка урн	1раз в сутки (промывка – 2 раза в месяц)		
7.12.	Уборка газонов	Ежедневно		
7.13.	Выкашивание газонов	По мере необходимости		

7.14.	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	ежедневно
7.15.	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год в соответствии с планом-графиком
7.16.	Протирка указателей	2 раза в теплый период
7.17.	Промывка номерных знаков	
7.18.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно

8.	**Подъезды**			
№ п/п	**Перечень работ**	**Периодичность**		**Сроки выполнения**
8.1.	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	-		в течение рабочего дня
8.2.	Подметание лестничных площадок и маршей	По мере необходимости, но не реже трех раз в неделю		
8.3.	Мытье лестничных площадок и маршей:	1 раз в месяц согласно графику		
8.4.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год	2 раза в месяц	
8.5.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, чердачных шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, ящиков	1 раз в месяц		
8.6.	Мытье окон	2 раза в год		
8.7.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю		
8.8.	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости		7 суток
8.9.	Смена шпингалетов	По мере необходимости		
8.10.	Смена ручек	По мере необходимости		
8.11.	Снятие и установка пружин на входных дверях	По мере необходимости		
8.12.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости		
8.13.	Замена перегоревших электроламп	По мере необходимости		7 суток
8.14.	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости		7 суток
8.15.	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости		В течение рабочего дня
				В течение рабочего дня

УСЛУГИ ПО ВЫВОЗУ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

Вывоз твердых бытовых отходов (за исключением крупногабаритных и строительных отходов)	Ежедневно
Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости, согласно графику

УСЛУГИ ПО ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ МЕХАНИЗИРОВАННОЙ ОЧИСТКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Очистка придомовой территории от снега	По мере необходимости, согласно графику

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№ п/п	**Неисправности конструктивных элементов и оборудования**	**Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером**
	Аварийные работы	
1.	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	Не более 5 суток
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения	Не более 1 суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с	Немедленно

	фитингами, арматурой и оборудованием)	
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
5.	Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 3 часов
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8.	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в многоквартирных домах	Немедленно
	Прочие непредвиденные работы	
9.	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметок и пр.), расстройство их креплений	Не более 5 суток
10.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12.	Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	Не более 3 суток
13.	Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время б) в летнее время	 Не более 1 суток Не более 3 суток
14.	Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	Не более 1 суток
15.	Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
16.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов помещениях общего пользования	Не более 3 суток
17.	Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами	Не более 5 суток
18.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 3 суток
19.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
20.	Трещины и неисправности в печах, очагах, дымоходах и газоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	Не более 1 суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

Собственник(и) (представитель собственника):

ФИО_____

_____

Паспортные данные:

Паспорт серии_____№_____

Выдан: (когда)_____

(кем)_____

(код подразделения) _____

Место жительства_____

_____

_____

_____

Подпись ___/_____/

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Апатитская Городская Компания»

Юридический адрес:

184209, г. Апатиты, Мурманская область,

ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17

Почтовый адрес: 184209, г. Апатиты,

Мурманская область, ул. Ферсмана, д. 22 оф. 17

р/сч № 40702810541050001411

Мурманское ОСБ № 8627 г. Мурманск

БИК 044705615

кор/сч № 30101810300000000615

ИНН/КПП 5118000445/511801001

ОГРН 1027700132195

ОКПО 09221300

Тел./факс: 6-07-83

Генеральный директор Медведев А.А.

м.п.

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к Договору управления многоквартирным домом
№ от «____» _____ 2015 г.

Плата за содержание и ремонт помещений

№ п/п	Наименование	Сумма руб. на 1 кв. м. общей площади
1	Содержание аварийно-диспетчерской службы	0,90
2	Содержание общедомовых сетей отопления, водоснабжения и канализации	3,60
3	Содержание общедомовых сетей электроснабжения	0,86
4	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов	2,51
5	Уборка придомовой территории, подъездов (ручная)	3,65
6	Уборка территории (механизированная)	0,5
7	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	1,22
8	Текущий ремонт и обслуживание газовых сетей	1
9	Дератизация, дезинсекция и дезинфекция	0,2
10	Банковские услуги по приему платежей	0,5
11	Содержание административно-управленческого персонала	2,95
12	Ремонт подъездов и другого общедомового имущества	2
13	**Итого на содержание помещений**	**19,89**

Собственник помещения _____

Генеральный директор _____