

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ 240221/8575436/01**

г. Североморск

«14» апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Североморскжилкомхоз» (сокращенное наименование ООО «СЖКХ»), в лице Генерального директора Савченко Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с одной стороны,

являющаяся собственником помещений в многоквартирном доме расположенном по адресу: г. Североморск Мурманской области, ул. Северная Застава, дом 40 (далее – «Многоквартирный дом»), в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем **Собственник**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор Управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключается по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Североморск Мурманской области, ул. Северная Застава, дом 40**, на основании протокола конкурса № 3 от «31» марта 2021 года.

Собственники помещений в многоквартирном доме передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в многоквартирном доме. Договор не регламентирует вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Границы общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого Собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражено в составе общего имущества многоквартирного дома (Приложение №1).

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в том числе нормативными правовыми актами Мурманской области и муниципального образования ЗАТО г. Североморск.

1.6. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией, коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда, предоставляются ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, в соответствии с положениями статьи 157.2. Жилищного кодекса РФ.

1.7. Обязанность по внесению платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда, в соответствии Жилищным кодексом РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, обеспечение постоянной готовности инженерных систем и другого оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений к предоставлению коммунальных услуг, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме на законных основаниях лицам и членам их семей (далее по тексту Собственник и пользователь).

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока и в полном соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе указанных в п. 1.5. настоящего Договора, за плату, в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги (приложение № 2) Собственнику и пользователю в пределах границ эксплуатационной ответственности, обеспечивать готовность инженерных систем, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, указанную в настоящем договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющая организация» обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника, в соответствии с целями, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством, Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользователю помещениями в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, общему имуществу, в том числе: холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; отопление; электроснабжение, а также коммунальные услуги для целей содержания общедомового имущества многоквартирного дома.

3.1.4. Принимать от Собственника и пользователя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирным домом, а также контролировать своевременное внесение Собственником и пользователем платы за оказанные услуги и выполненные работы.

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника и (или) пользователя, в сроки и в

порядке, установленные законодательством и настоящим Договором и уведомить Собственника и пользователя о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб.

3.1.6. Организовывать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества, остановка лифтов (при наличии) и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.7. Хранить и актуализировать документацию (базы данных) в отношении многоквартирного дома и жильцов многоквартирного дома, а также документацию, полученную от управляющей ранее организации и документацию в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 1 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника и (или) пользователя знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственника и (или) пользователя по вопросам, касающимся управлением многоквартирным домом, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по управлению многоквартирным домом, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника и (или) пользователя о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 10 (десяти) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику и(или) пользователю извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника и (или) пользователя иными способами.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника и (или) пользователя), вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки. Вести учет устранения указанных недостатков в заявлениях Собственников и нанимателей. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.10. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который содержит сведения, позволяющие идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.11. При поступлении обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику и (или) пользователю (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без их письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного Кодекса.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предлагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного действующим законодательством РФ, настоящим Договором в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.16. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет размера платы за период, в котором не выполнены (не оказаны) услуги. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом Собственники и пользователи имеют право оплачивать фактически выполненные работы и оказанные услуги.

3.1.17. В случае выявления недостатков или дефектов по работам и услугам, указанным в приложении №3, Управляющая организация за свой счет устраняет недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником и (или) пользователем. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную или устную заявку на их устранение.

3.1.18. Обеспечить доставку (выдачу) Собственнику и пользователю платежных документов не позднее третьего числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

3.1.19. Обеспечить Собственника и пользователя информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов, внести соответствующую информацию в техническую документацию на многоквартирный дом.

Следить за сохранностью и исправностью общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

3.1.21. Согласовать с Собственником и (или) пользователем время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения работ или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Принимать решение о согласовании (отказе в согласовании) проекта перепланировки и (или) переустройства жилого/нежилого помещения в части переустройства и (или) перепланировки Собственником систем водо- и теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения в жилых/нежилых помещениях входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.1.23. По требованию Собственника и (или) пользователя производить сверку платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором.

3.1.24. Представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется Собственнику помещений в письменной форме и (или) размещается на досках

объявлений в подъездах, иных оборудованных местах, определенных собственниками помещений. В отчете указываются: соответствие фактических: перечня, количества и качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечню и размеру платы, указанным в Договоре; количество предложений, заявлений и жалоб собственников, нанимателей помещений в многоквартирном доме и о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирным домом в случаях и порядке, определенном законодательством.

3.1.26. На основании заявки Собственника и (или) пользователя направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника или занимаемого пользователем.

3.1.27. Представлять интересы Собственника и (или) пользователям, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.28. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, по договорам аренды общего имущества, должны быть аккумулированы на счете Управляющей организации и в последующем должны быть реализованы по решению собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.29. В течение пяти дней с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений направить подлинники указанных решений и протокола в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

3.1.30. Передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы (в том числе реестр собственников помещений в многоквартирном доме), ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом.

3.1.31. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками и (или) пользователями в данном доме управляющей организации) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме.

3.1.32. Осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.33. Принимать от собственников и (или) пользователей обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

3.1.34. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий

3.1.35. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.36. Обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления

коммунальных услуг собственникам и (или) пользователям в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам и (или) пользователям в данном доме.

3.2.37. Проводить проверку технического состояния общего имущества и инженерных коммуникаций и оборудования, строительных конструкций, расположенных в границах эксплуатационной ответственности Собственника.

3.1.38. Ежегодно на основании актов осеннего и весеннего осмотров подготовить план текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома. Проводить текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с утвержденным планом.

3.2.39. Вносить изменения в месячный/годовой план текущего ремонта многоквартирного дома при принятии такого решения общим собранием собственников многоквартирного дома.

3.2.40. Подготовить план работ по благоустройству при принятии общим собранием собственников многоквартирного дома решения о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке.

3.2.41. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, с предложениями о необходимом перечне и объеме работ.

3.1.42. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

3.2. «Управляющая организация» вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц. В пределах установленных нормативными документами и настоящим договором, по выполнению работ по содержанию, техническому обслуживанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома

3.2.2. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим договором, которые выполняются за дополнительную плату, устанавливаемую на основании нормативных документов Управляющей организации.

3.2.3. В установленном законодательством требовать от Собственника и (или) пользователя внесения платы по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.4. Принимать участие в общих собраниях Собственников и вносить предложения для внесения в повестку дня общего Собрания.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации, а так же при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим уведомлением Совета дома о наличии аварии и размере средств, затраченных на ее устранение, с предоставлением сметной документации, а также с последующей отчетностью об использованных денежных средствах на очередном общем годовом собрании.

3.2.6. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника и (или) пользователя, в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получать доступ в помещение с обязательным составлением акта.

3.2.7. В случае выявления факта проживания в квартире, лиц незарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления комиссионного акта (с участием представителей Управляющей организации, Совета дома, а так же двух Собственников дома), сообщить о данном факте в соответствующие органы внутренних дел и производить начисление платы за жилищно-коммунальные услуги, по данному жилому помещению, по фактически проживающим гражданам.

3.2.8. Запрашивать и хранить копии правоустанавливающих документов на помещение (я) Собственника, а также документов, подтверждающих законное пользование помещением (ями) Собственника лицами, принявшими помещения.

3.2.9. Представлять интересы Собственника в судах Российской Федерации, в случаях выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в иных органах

и организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

3.2.10. Сопровождать иные договоры, заключенные по решению Собственников многоквартирного дома. Средства, полученные от заключения таких договоров, аккумулируются на счетах Управляющей организации и в последующем реализуются по решению Собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома только в пределах границ эксплуатационной ответственности.

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

3.3. «Собственник, пользователь» обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью, до 10 (десятого) числа месяца следующего за расчётным, вносить плату по настоящему Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятые в соответствии с законодательством.

3.3.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности или в пользовании, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. При неиспользовании помещения (й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника и (или) пользователя при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- не производить капитальный ремонт инженерных сетей в помещении без согласования с Управляющей организацией;
- не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.5. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации сведения о количестве фактически проживающих граждан в принадлежащем ему помещении.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о случаях передачи помещения, находящегося в собственности, по договору аренды третьим лицам.

3.3.8. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине. При производстве ремонтных или иных работ в помещении, находящимся в его собственности, возместить Управляющей компании дополнительные расходы на уборку мест общего пользования и пр., в случае, когда деятельность по проведению

ремонта, вызвала сильное загрязнение, скопление мусора в местах общего пользования или иной ущерб местам общего пользования.

3.3.9. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. «Собственник, пользователь» имеет право:

3.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Собственник вправе требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п. 3.1.24 настоящего Договора.

3.4.5. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

3.4.6. Получать информацию о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственника руководителями и специалистами Управляющей организации.

3.4.7. Собственник может изменять и (или) расторгать договор управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ.

3.4.8. Собственник вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условия настоящего договора и принять решение о выборе способа управления данным домом.

3.4.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда, орган муниципального жилищного контроля или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

3.4.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение и общее имущество в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества определяется в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником помещению, нанимателем помещения, и (или) иными лицами, проживающих в жилом помещении на законных основаниях, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется суммой годовой платы согласно перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, приведенной в приложении № 3 к настоящему Договору.

Информация о размере платы за содержание жилого помещения, приведена в приложении № 3 к настоящему Договору;

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание жилого помещения.

4.3 Плата за содержание помещения и услуги вносится Собственником и пользователем ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежного документа представленного Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.4. В выставленном платежном документе указываются сведения утвержденные.

4.5. Неиспользование помещений Собственником, пользователем не является основанием невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственника, не связанных с исполнением настоящего договора. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги, Собственник, Пользователь обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Собственники, пользователи несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения аварийных работ.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность:

-за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

-за последствия аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

-за действия, которые произведены Управляющей организацией по решению общего собрания Собственников;

-за неисполнение Собственниками условий настоящего Договора;

5.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

-в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

-их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.8. Размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу. Мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в

возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитан в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и составляет сумму **26 916 (Двадцать шесть тысяч девятьсот шестнадцать) рублей 42 копейки.**

Собственники помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающая организации вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет представленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или частично, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного организатором конкурса размера не более чем в 30-дневный срок.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника помещения в многоквартирном доме в 3-дневный срок документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом и установленные настоящим договором.

6.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по Договору осуществляется Собственником самостоятельно. Недостатки, выявленные Собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

6.3. Письменные претензии Собственника о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственники вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы исполнительной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления. Предписания, акты, составленные должностными лицами органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля с участием представителя Управляющей организации, являются обязательными для исполнения. Управляющая организация вправе в установленном порядке обжаловать в суде действия и решения органов, осуществляющих государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль.

6.4. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по Договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания Собственников.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует со дня следующего за днем принятия решения Государственной жилищной инспекцией Мурманской области о внесении изменений в реестр лицензии Мурманской области на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в отношении лицензиата (управляющей организации), путем включения сведений в раздел реестра лицензий, который содержит сведения об адресах многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Срок действия договора управления многоквартирным домом может быть продлен на срок не более чем на 3 месяца, в случае если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом", не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. При эксплуатации сетей Управляющая организация и Собственник руководствуются следующим разграничением ответственности:

Электрические сети. В эксплуатационной ответственности Собственника помещения находятся: вводной щит с аппаратами защиты и приборами учета, распределительная сеть в помещении. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: вводной щит дома, распределительная сеть до электросчетчика помещения. Точкой раздела эксплуатационной ответственности является клеймовая коробка электросчетчика.

Система водоотведения. В эксплуатационной ответственности Собственника помещения находятся: горизонтальные участки канализационного трубопровода с сантехническим оборудованием и санитарными приборами внутри помещения. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: общедомовые горизонтальные и вертикальные участки канализационного трубопровода, выпуски из колодцев наружной сети водоотведения. Точкой раздела эксплуатационной ответственности является раструб канализационного тройника на горизонтальном участке трубопровода канализация внутри помещения.

Система холодного и горячего водоснабжения. В эксплуатационной ответственности Собственника помещения находятся: распределительная сеть горячего и холодного водоснабжения с приборами учета, сантехническое оборудование и санитарные приборы. В эксплуатационной ответственности Управляющей организации находятся: общедомовые приборы учета, разводящие и стояковые трубопроводы холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой на врезках к распределительным сетям помещений. Точкой раздела эксплуатационной ответственности системы отопления является запорная арматура на врезках к распределительным сетям помещений.

8.2. 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 в соответствии с законодательством по заявлению одной из Сторон.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов

Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.

9.2. 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.

9.3 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.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в Договоре, будут разрешаться путем переговоров. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров, споры разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться нормами действующего законодательства РФ обязательными для исполнения.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1;
- Приложение №2;
- Приложение №3.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»	«СОБСТВЕННИК»
Общество с ограниченной ответственностью «Североморскжилкомхоз»	
Юридический адрес: 184606, Мурманская область, г. Североморск, ул. Советская д.29А	Юридический адрес:
Фактический адрес: 184606, Мурманская область, г. Североморск, ул. Советская д.29А	Фактический адрес:
ОГРН 1205100004581	ОГРН
ИНН/КПП 5110007544/511001001	ИНН/КПП
р/сч 40702810332160004947	р/сч
к/сч 30101810600000000786	к/сч
Филиал «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»	
БИК 044030786	БИК
_____/А.Н. Савченко /_____	

Состав общего имущества дома, расположенного по адресу:

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: г. Североморск; ул. Северная Застава, д.40
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки нет данных
4. Год постройки 1987
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта: нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: нет
9. Количество этажей: 9
10. Наличие подвала: да
11. Наличие цокольного этажа: нет
12. Наличие мансарды: нет
13. Наличие мезонина: нет
14. Количество квартир: 18
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): нет
18. Строительный объем: 6169 куб. м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками: 1434,9 кв. м

б) жилых помещений (общая площадь квартир): 885,70 кв. м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): 248,20 кв. м

20. Количество лестниц: 1 шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 242,20 кв. м

22. Уборочная площадь общих коридоров: 22,00 кв. м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): нет кв. м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: 467,91 кв. м

25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): [51:06:0030111:4](#)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Железобетонные блоки заводской заготовки	удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Крупнопанельные сборной конструкции	Удовлетворительное (требуется герметизация межпанельных швов)
3. Перегородки	Гипсолитовые	удовлетворительное
4. Перекрытия		
чердачные	Железобетонные плиты	удовлетворительное
междуэтажные	Железобетонные плиты	удовлетворительное
подвальные	Железобетонные плиты	удовлетворительное
(другое)		
5. Крыша	Бесчердачная мягкая	удовлетворительное
6. Полы	Дощатые по лагам с окраской, в санузлах плиточные	Удовлетворительное
7. Проемы оконные, дверные заполнения:		
Окна	2-створные остекленные	Удовлетворительное

		Удовлетворительное
Двери входные	Металлические на металлической раме	
Двери тамбурные (другое)	ДВП по деревянной обвязке	Удовлетворительное.
8. Отделка:		Удовлетворительное (Трещины в штукатурке, нарушение окраски, требуется косметический ремонт)
внутренняя	Штукатурка с окраской	
наружная	Штукатурка с окраской	
(другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
ванны напольные	Эмалированные	удовлетворительное
электроплиты	Да	удовлетворительное
телефонные сети и оборудование	Открытая проводка	удовлетворительное
сети проводного радиовещания	Скрытая проводка	удовлетворительное
сигнализация	Нет	
мусоропровод	Нет	
лифт	Да	
вентиляция	Приточно-вытяжная	удовлетворительное
(другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
электроснабжение	Скрытая проводка	Удовлетворительное (в местах общего пользования не соответствует правилам устройства электроустановок потребителя)
холодное водоснабжение	Стальные трубы, пластик	Удовлетворительное (требуется частичная замена труб розлива)
горячее водоснабжение	Стальные трубы, пластик	удовлетворительное
водоотведение	Чугунные трубы, пластик	Удовлетворительное (требуется частичная замена труб розлива)
газоснабжение	Нет	
отопление (от внешних котельных)	От ТЭЦ	удовлетворительное
отопление (от домовой котельной) печи	Нет	
калориферы		
АГВ	Нет	
(другое)		
Коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии	Да	удовлетворительное
Коллективный (общедомовой) прибор учета ХВС	Да	удовлетворительное

Общедомовой узел учета тепловой энергии	Нет	отсутствует
11. Крыльца	Железобетонные	удовлетворительное
12. Лестницы	Железобетонные	Удовлетворительное
(другое)		

Генеральный директор

ООО «Североморскжилкомхоз»

_____ / А.Н. Савченко

М.П.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственнику, нанимателю с
учетом общедомовых нужд.**

Вид услуги
1. Отопление.
2. Снабжение холодной водой.
3. Снабжение горячей водой.
4. Водоотведение.
5. Электроснабжение.
6. Газоснабжение

Управляющая организация
ООО «Североморскжилкомхоз»

_____ / А.Н. Савченко

М.П.

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества в многоквартирном доме.
г. Североморск, ул. Северная Застава, д. 40**

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей) (+10%)	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1	2	3	4	5
	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме		697 645,29	40,52
I	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме	x	638 345,90	37,08
1.1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	x	91 233,45	5,32
	Фундамент		5 589,09	0,33
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с железобетонными фундаментами; при выявлении нарушений - детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента	не менее 2 раз в год	5 589,09	0,33
	Подвал		5 718,14	0,34
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	не менее 2 раз в год	0,00	0,00
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	не менее 2 раз в год	5 589,09	0,33

	Контроль за состоянием дверей подвалов, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	не менее 1 раза в год	129,05	0,01
	Фасад и стены		18 617,40	1,08
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции	не менее 2 раз в год	5 589,09	0,33
	Ремонт просевшей отмостки	не менее 1 раза в год	12 207,43	0,70
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины)	не менее 1 раза в год	820,89	0,04
	Перекрытия		16 068,54	0,94
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление следов протечек; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	не менее 2 раз в год	5 417,03	0,32
	Проведение восстановительных работ при выявлении повреждений и нарушений отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	не менее 1 раза в год	10 651,51	0,62
	Крыша		19 599,36	1,14
	Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление повреждений водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши, проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, снега, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка кровли на скопление снега и наледи	не менее 2 раз в год	5 589,09	0,33
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи от мусора	не менее 2 раз в год	1 289,82	0,08
	Очистка кровли от скопления снега и наледи	не менее 2 раз в год	3 009,46	0,18
	Ремонт кровли для устранения нарушений, приводящих к протечкам	не менее 2 раз в год	9 711,00	0,56
	Лестницы		11 063,51	0,65
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и	не менее 2 раз в год	5 589,09	0,33

	коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.			
	Проведение восстановительных работ бетонных ступеней лестничных маршей	не менее 2 раз в год	5 474,43	0,32
	Внутренняя отделка		10 272,38	0,59
	Проверка состояния внутренней отделки.	не менее 2 раз в год	1 719,65	0,10
	Устранение выявленных нарушений по обрушению отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	не менее 1 раза в год	8 552,73	0,50
	Оконные и дверные заполнения помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме		4 305,03	0,25
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	не менее 1 раза в год	1 289,82	0,08
	Проведение восстановительных работ оконных и дверных заполнений	не менее 2 раз в год	3 015,21	0,18
1.2	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		394 205,36	22,88
	Системы вентиляции		4 080,88	0,24
	Техническое обслуживание систем вентиляции	не менее 2 раз в год	4 080,88	0,24
	Системы холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения		200 649,20	11,64
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	не менее 2 раз в год	14 861,35	0,85
	Общий осмотр тех. состояния водопровода ХВС и устранение незначительных неисправностей	не менее 2 раз в год	4 808,07	0,28

	Общий осмотр тех. состояния водопровода ГВС и устранение незначительных неисправностей	не менее 2 раз в год	4 808,07	0,28
	Общий осмотр тех. состояния канализации и устранение незначительных неисправностей	не менее 2 раз в год	4 808,07	0,28
	Осмотр системы центрального отопления и устранение незначительных неисправностей	не менее 2 раз в год	437,15	0,02
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов(теплоизоляция трубопроводов), водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	не менее 2 раз в год	166 842,41	9,69
	Подготовка зданий к сезонной эксплуатации, испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	не менее 1 раза в год	18 945,43	1,10
	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления	не менее 1 раза в год	15 448,66	0,90
	Окончательная проверка при сдаче системы центрального отопления	не менее 1 раза в год	3 496,77	0,20
	Электрооборудование и электросети		129 173,66	7,50
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки, проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	не менее 1 раза в год	437,15	0,02
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и	не менее 2 раз в год	1 128,94	0,07

	распределительных шкафах, наладка электрооборудования; укрепление электропроводки.			
	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена, установка энергосберегающих светильников на каждом этаже (в случае отсутствия))	в течение года	127 607,57	7,41
	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	ежемесячно	60 301,63	3,50
1.3	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	х	140 415,12	8,16
1.3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	х	32 746,44	1,90
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей (нижних трех этажей)	не менее 3 раза в месяц	7 888,68	0,46
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей (выше третьего этажа)	не менее 2 раз в месяц	8 089,69	0,47
	Мытье мест общего пользования	не менее 1 раза в месяц	14 099,28	0,81
	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	не менее 1 раза в месяц	5 517,49	0,32
	Мытье лестничных площадок и маршей выше трех этажей	не менее 1 раза в месяц	8 581,79	0,50
	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон	не менее 1 раза в месяц	2 625,77	0,15
	Уборка подвальных помещений, обметание пыли с потолков мест общего пользования	не менее 1 раза в месяц	43,02	0,00
	Подметание подвальных помещений с предварительным их увлажнением	не менее 1 раза в месяц	43,02	0,00
	Обметание пыли с потолков мест общего пользования	не менее 1 раза в месяц	0,00	0,00
1.3.2	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	х	65 927,15	3,83
	Сдвигание свежеснегавпавшего снега	не менее 3 раз в неделю	11 715,89	0,68
	Очистка придомовой территории от снега и льда (включая крыльцо)	не менее 2 раз неделю	42 512,29	2,46
	Очистка территории от наледи и льда (включая крыльцо)	не менее 2 раз неделю	16 922,94	0,98

	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд)	не менее 2 раз в неделю	4 327,19	0,25
	Очистка территорий с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега	не менее 2 раз в неделю	21 262,16	1,23
	Содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	7 раз в неделю	1 735,64	0,10
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда	7 раз в неделю	3 888,30	0,23
	Подметание территории в дни без снегопада	не менее 3 раз в неделю	2 603,61	0,15
	Посыпка песком придомовой территории во время гололеда (включая крыльцо)	не менее 3 раз в неделю	3 471,41	0,20
1.3.3	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	х	41 741,54	2,43
	Подметание и уборка придомовой территории	не менее 3 раз в неделю	3 905,24	0,23
	Содержание мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок	7 раз в неделю	1 301,81	0,08
	Выкашивание газонов	не менее 1 раза в 15 дней (июнь-сентябрь)	6 220,37	0,36
	Уборка газонов	2 раза в неделю	1 735,64	0,10
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	не менее 1 раза в неделю	0,00	0,00
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъезда	7 раз в неделю	3 888,30	0,23
	Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков бортовых камней (не менее 5м).	1 раз в год	8 766,35	0,51
	Окраска бордюров (не менее 35,0 п.м.)	1 раз в год	1 336,41	0,08
	Ямочный ремонт асфальтобетонных покрытий (не менее 15 м ²)	1 раз в год	14 587,42	0,85
2	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	постоянно	574,33	0,03
3	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения. Содержание аварийно-	постоянно	11 458,37	0,66

	ремонтной службы. Устранение аварий сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления. Аварийно-диспетчерская служба.			
4	Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	в течение договора управления	459,26	0,02
П	Услуги и работы по управлению многоквартирным домом	в течение договора управления	59 299,39	3,44

Управляющая организация
 ООО «Североморскжилкомхоз»

_____ / А.Н. Савченко

М.П.