

**ДОГОВОР № 31**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Апатиты

«01» июня 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Вершины» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Мурашовой Светланы Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_

(Ф.И.О физического лица или полное наименование юридического лица)

Собственника помещения (помещений) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мурманская область, г. Апатиты, ул. Геологов, д. 3, кв. \_\_\_\_ действующего на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол № 1 от 04 мая 2021 года).

1.2. Управляющая организация – организация, уполномоченная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на оказание услуг по управлению общим имуществом дома.

Функции по управлению общим имуществом дома Управляющая организация выполняет самостоятельно или путем заключения договоров подряда и договоров на оказание услуг с иными организациями.

Управляющая компания осуществляет свою деятельность в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим Договором.

1.3. Собственник – лицо, владеющее на праве собственности жилым/нежилым помещением, находящимся в доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственник владеет, пользуется и участвует в распоряжении общим имуществом в доме.

Права и обязанности лиц, проживающих совместно с Собственником, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

1.4. Совет многоквартирного дома (далее – Совет дома, Совет МКД) – это орган, состоящий из собственников помещений дома, избираемый на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Совет дома призван выступать в роли уполномоченного представителя интересов собственников помещений в многоквартирном доме и взаимодействовать с Управляющей организацией для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме и обеспечения эксплуатации этого комплекса в установленных законодательством пределах. Функции и полномочия Совета дома определены Положением о Совете МКД, утверждаемого решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

1.5. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме.

Условия настоящего Договора, кроме самого текста Договора, определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», «Правилами пользования жилыми помещениями» 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 с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В случае внесения изменений, дополнений или отмены действия нормативных актов, вступления в силу других нормативных актов, регулирующих отношения в области управления многоквартирным домом, указанных в настоящем Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, при этом внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

1.6. Общее имущество жилого дома в настоящем Договоре, в отношении которого осуществляется управление, определяется техническим паспортом на дом и актом обследования технического состояния общего имущества многоквартирного дома в пределах границ эксплуатационной ответственности в соответствии со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ и составом общего имущества многоквартирного жилого дома (Приложение № 1 к Договору).

1.7. Пожелания и замечания собственников помещений многоквартирного дома, а так же иных лиц, пользующихся помещениями многоквартирного дома на законном основании, по порядку управления, объему, количеству и качеству предоставляемых услуг и осуществляемых работ направляются собственниками в адрес Управляющей организации в письменной форме. Регистрация писем производится Управляющей организацией в журнале входящей корреспонденции.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом Договора управления многоквартирным домом является возмездное, в течение согласованного срока, в целях обеспечения собственниками надлежащего содержания общего имущества, осуществление Управляющей компанией по заданию Собственников следующей деятельности:

2.1.1. оказание услуг по управлению общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома.

2.1.2. оказание услуг и выполнение работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом, в объеме, порядке, условиях и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением № 2;

2.1.3. оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением № 3 и ежегодным планом работ многоквартирного дома.

2.1.4. Управляющая организация, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставляет следующие услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.1.5. предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, пользующимся на законном основании помещениями в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», с учетом индивидуальных особенностей каждого из помещений по тарифам (ценам) для потребителей, определяемой в установленном для ресурсоснабжающей организации в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

2.2. Оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома не является предметом настоящего Договора. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по результатам и на основании осмотров общего имущества с учетом рекомендаций и предложений Управляющей компании. Услуги и работы по капитальному ремонту, могут осуществляться Управляющей компанией самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций после согласования сторонами условий, объема, размера финансирования, порядка возмещения затрат Управляющей компании, связанных с проведением капитального ремонта.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### *3.1. Управляющая организация обязана:*

3.1.1. Осуществлять свою деятельность по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг в пределах прав, предоставленных Собственником на основании настоящего Договора, руководствуясь законодательством РФ и решениями общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Приложениями № 2 и № 3 к настоящему Договору, отвечающие параметрам качества и соответствующие уровню их оплаты.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с требованиями, установленными «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам».

3.1.4. Обеспечить готовность инженерных систем и другого оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома для предоставления коммунальных услуг Собственнику, а так же иным лицам, пользующимся помещениями многоквартирного дома на законном основании необходимом объеме с учетом благоустройства многоквартирного дома.

3.1.5. В течение действия гарантийного срока, установленного Управляющей организацией на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе выявленных в процессе эксплуатации Собственником или иными лицами, пользующиеся помещениями многоквартирного дома на законном основании. Недостаток и дефект считаются выявленными, если собственник обратился с письменным заявлением в Управляющую организацию и после осмотра недостаток или дефект установлен в комиссионном порядке.

3.1.6. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок для устранения аварий и неисправностей. Информация о телефонах аварийной и диспетчерской служб, размещается на платежных документах и информационных досках в подъездах многоквартирного дома.

3.1.7. Информировать Собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва путем размещения соответствующих объявлений на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.8. В случае необходимости проведения плановых работ внутри помещений, не являющихся общим имуществом многоквартирного дома, не менее чем за 3 дня до начала проведения работ согласовать с Собственником (нанимателем/арендатором) время доступа в помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.9. При проведении работ, оказание услуг, устранения аварий и их последствий соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.10. Осуществлять прием и рассмотрение предложений, заявлений, жалоб, требований, претензий собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки.

3.1.11. На основании письменного заявления Собственника (нанимателя/арендатора), направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или помещению (имуществу) собственника (нанимателя/арендатора).

3.1.12. По заявлению Собственника (нанимателя/арендатора) за установленную дополнительную плату выполнять работы, в том числе аварийные, по устранению неисправностей и ремонту объектов инженерного оборудования, сетей и коммуникаций в помещениях собственника, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.13. Производить начисление и организовывать сбор обязательных в соответствии с настоящим Договором платежей за предоставленные услуги и произведенные работы с предоставлением (доставкой) Собственнику (нанимателю/арендатору) помещения платежного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством.

3.1.14. Своевременно не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, подлежащим оплате, предоставлять Собственнику (нанимателю/арендатору) платежный документ за оказанные услуги и произведенные работы.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника (нанимателя/арендатора) об изменении размера платы за коммунальные услуги, размера тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

3.1.16. Производить по требованию Собственника (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, а также правильность начисления установленных федеральными законами и настоящим Договором неустоек (пеней).

3.1.17. По требованию Собственника (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы, отнесенные к компетенции Управляющей организации.

3.1.18. Обеспечить сохранность, протоколов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, на время действия настоящего Договора.

3.1.19. Осуществлять хранение и ведение по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирного дома. При необходимости создания и ведения новой технической документации управляющая организация осуществляет необходимые действия за счет средств, поступающих в оплату работ за содержание и ремонт общего имущества (по согласованию с Советом дома), если иное решение не будет принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.20. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, переданные Управляющей организацией собственниками на хранение, вновь выбранной Управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания.

3.1.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

3.2. *Управляющая организация имеет право:*

3.2.1. Требовать от Собственников (нанимателей/арендаторов) помещений в многоквартирном доме своевременного и в полном объеме внесения платы за оказываемые услуги и производимые работы.

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с собственников задолженность по платежам за оказанные услуги и произведенные по настоящему Договору работы. Принимать иные законные меры по взысканию задолженности.

3.2.3. При взыскании с Собственника (нанимателя/арендатора) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора, Управляющая организация вправе обращаться к услугам коллекторских организаций, а также вправе продавать и приобретать согласно договорам цессии и договорам уступки прав требования задолженности Собственника (нанимателя/арендатора) помещений многоквартирного дома.

3.2.4. В согласованное Собственником (нанимателем/арендатором) время в установленные законом сроки, осуществлять проверку правильности снятия Собственником (нанимателем/арендатором) показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них защитных пломб.

3.2.5. В соответствии с действующим законодательством РФ приостановить, ограничить, прекратить предоставление коммунальных (и/или жилищных) услуг в случае уклонения Собственника от их оплаты (не полной оплаты) и/или систематического нарушения установленных правил, норм, условий настоящего Договора, если эти действия Управляющей организации не приведут к повреждению общего имущества многоквартирного дома и не ущемят прав и законные интересы добросовестных собственников.

3.2.6. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, сторонние организации для выполнения работ, оказания услуг и иных действий по выполнению условий настоящего Договора.

3.2.7. По заданию Собственников и на основании решения общего собрания осуществлять целевые денежные сборы (взносы).

3.2.8. Представлять интересы без доверенности Собственников по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора во всех организациях, предприятиях, учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней. Представлять интересы собственников перед третьими лицами, в государственных учреждениях, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.

3.2.9. Управляющая организация по согласованию с Советом дома может передавать во временное пользование на возмездной основе подвальные, чердачные и иные технические помещения, а так же их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу с последующим использованием вырученных денежных средств от хозяйственного оборота на предмет и в целях настоящего Договора. При заключении договоров с третьими лицами Управляющая организация вправе самостоятельно при согласовании с Советом дома определять размер платы по договору и иные существенные условия таких договоров.

3.2.10. Управляющая организация по заданию Собственников и на основании решения общего собрания может возводить в целях настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством здания, сооружения, хозяйственные

постройки, пристройки, мансарды и другие объекты капитального строительства на земельном участке, относящемся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.11. 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 многоквартирного дома в очной или заочной форме.

3.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя/арендатора) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд о взыскании с Собственника причиненного реального ущерба.

3.2.13. Выносить предписания Собственникам (нанимателям/арендаторам) помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.14. В любое время размещать на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома список помещений, в которых имеется задолженность и размеры такой задолженности.

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

3.2.16. Без предварительного уведомления собственников приостанавливать предоставление коммунальных услуг в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.2.17. В случае возникновения аварийных ситуаций Управляющая организация вправе самостоятельно использовать средства, предусмотренные на содержание и текущий ремонт общего имущества, для организации ликвидации аварии.

3.2.18. Любые работы третьих лиц на общедолеовом имуществе многоквартирного дома должны проводиться только по письменному согласованию с Управляющей организацией.

3.2.19. Предоставлять по запросу органов государственной/муниципальной власти информацию о существующей задолженности по внесению платы за жилое помещение Собственником жилого помещения многоквартирного дома.

3.2.20. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

### 3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, в установленном порядке и в установленные сроки оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.2. 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 общему имуществу третьими лицами.

3.3.3. При пользовании общим имуществом Собственников помещений многоквартирного дома воздерживаться от действий, способных умалить и/или ухудшить результаты деятельности Управляющей организации (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу Управляющей организации об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижение параметров коммунальных услуг. Своевременно сообщать Управляющей организации о недостатках общего имущества, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.5. Содержать в надлежащем состоянии и производить за свой счет своевременный ремонт и/или замену неисправного санитарно-технического и другого инженерного оборудования, и сетей в занимаемых помещениях и не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, но сопрягаемым с ним.

3.3.6. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование инженерных сетей, отнесенных к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, без уведомления, и в необходимых случаях, согласования с Управляющей организацией. (Требование о согласовании распространяется на установку, подключение, использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, а также другое оборудование, не соответствующие проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсоснабжения.)

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы. Строительный и крупногабаритный мусор вывозить самостоятельно за свой счет.

3.3.10. Обеспечить доступ в дневное время (с 9 ч. 00 мин. до 18 ч. 00 мин.) в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.11. Обеспечить доступ в ночное время (с 18 ч. 00 мин. до 9 ч. 00 мин.) в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание) для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.12. Информировать Управляющую организацию об установке индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, произведенной за счет собственных средств.

3.3.13. При оборудовании помещения(й) индивидуальными (расположенными внутри помещений) приборами учета коммунальных ресурсов:

3.3.13.1. использовать приборы учета, внесенные в Государственный реестр средств измерений;

3.3.13.2. обеспечить доступ к приборам учета работникам Управляющей организации (и/или обслуживающих подрядных организаций) после вступления в действие настоящего Договора, а так же ввода в эксплуатацию вновь установленных для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям;

3.3.13.3. не нарушать существующую схему учета потребления коммунальных ресурсов;

3.3.13.4. обеспечить сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

3.3.13.5. производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

3.3.13.6. вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца предоставлять Управляющей организации (и/или ресурсоснабжающей организации) показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи;

3.3.13.7. при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации.

3.3.14. Уведомлять Управляющую организацию в трехдневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении (перехода) права собственности и др.), в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих на срок более 10 дней и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Сообщать о сдаче жилого помещения в наем/аренду (поднаем/субаренду) и предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя жилого помещения. Сообщать об изменении общей площади помещения в результате реконструкции, перепланировки и других действий.

3.3.15. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственника (нанимателя/арендатора) помещений на случай проведения аварийных работ.

3.3.16. Обеспечивать при содержании и выгуле домашних животных соблюдение требований действующего законодательства самостоятельно или за счет дополнительной оплаты на основании дополнительного соглашения с Исполнителем (Закон Мурманской области «О содержании животных» № 432-01 – ЗМО от 13.11.2003)

3.3.17. Соблюдать Правила пожарной и иной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. Выполнять другие санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предусмотренные действующим законодательством.

3.3.18. Соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные установленные законодательством Правила и нормы, регулирующие предмет настоящего Договора.

3.3.19. Ознакомить всех дееспособных лиц, совместно проживающих в жилом помещении и несущих солидарную с Собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, с условиями настоящего Договора.

3.3.20. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ, отнесенные к предмету настоящего Договора.

3.4. *Собственник имеет право:*

3.4.1. Принимать участие лично или через представителя в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей Управляющей организации в целях своевременного выявления несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства РФ, а также угрозы безопасности жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме, и осуществления контроля за сохранностью, объемом и качеством предоставляемых услуг, осуществляемых работ. В случае проведения осмотра по инициативе собственников и необходимости привлечения к осмотру представителя Управляющей организации, Управляющая организация извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

3.4.2. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.3. Знакомиться с промежуточными результатами хозяйственной, финансовой и иной деятельности, связанной с предметом настоящего Договора, в период между общими собраниями собственников в порядке, установленном в п. 6.1. настоящего Договора.

3.4.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную сторонами продолжительность, равно и при обнаружении недостатков выполненной работы (и/или указанной услуги, не являющейся коммунальной), исполнение которой предусмотрено предметом настоящего Договора, Собственник (или лицо, занимающее помещение Собственника на законном основании и несущее вместе с ним солидарную ответственность) вправе обратиться с заявлением в Управляющую организацию по своему выбору потребовать:

3.4.4.1. безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.4.2. повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.4.3. уменьшения размера платы в соответствии с Правилами содержания общего имущества многоквартирного дома.

3.4.5. 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.

3.4.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом (помещение) соответствующего коммунального ресурса.

3.4.7. На возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба), причиненных по вине Управляющей организацией (и/или подрядчика), а также на компенсацию морального вреда.

3.4.8. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

#### **4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Размер платы по управлению, содержанию (обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается сроком не менее чем один год.

4.2. Размер платы, предусмотренный пунктом 4.1. настоящего Договора, определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей долевой собственности многоквартирного дома. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

4.3. В первый год действия настоящего Договора размер месячной платы по управлению, содержанию (обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется исходя из 1 м<sup>2</sup> общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (нанимателю/арендатору) и составляет 22 рубля 45 копеек /1 м<sup>2</sup> (Приложение № 4).

4.4. Размер платы по управлению, содержанию (обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по окончании периода, предусмотренного пунктом 4.3. настоящего Договора на следующий очередной год определяется с учетом применения индекса инфляции (индекса потребительских цен) в РФ за истекший год, публикуемого на сайте Федеральной службы государственной статистики.

4.5. При изменении размера платы предусмотренного пунктом 4.4. настоящего Договора Управляющая организация вносит изменения в Приложение № 4 на следующий очередной год без заключения дополнительного соглашения с уведомлением Собственников об изменениях за 30 дней до внесения указанных изменений.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством РФ, и рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.7. При необходимости проведения не предусмотренных настоящим Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают перечень работ (услуг), сроки проведения работ (услуг), стоимость работ (услуг) с учетом предложений и рекомендаций Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Указанные средства являются целевыми сборами и обязательными платежами для всех Собственников многоквартирного дома и не включаются в цену настоящего Договора.

4.8. Учет целевых сборов и обязательных платежей, осуществляемые по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ведется отдельно, и используются для финансирования дополнительных работ (услуг).

4.9. Размер платы за дополнительные работы (услуги) определяется пропорционально доле Собственника на общее имущество в многоквартирном доме и периода оплаты стоимости работ (услуг). Начисленная сумма за дополнительные работы (услуги) в платежном документе указывается отдельно.

4.10. Неиспользование Собственником (нанимателем/арендатором) помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, работ по управлению и оказанные коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии Собственника (нанимателя/арендатора) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой по нормативам потребления (при отсутствии приборов учета), осуществляется с учетом перерасчета платежей в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. Реализация Управляющей организации права на приостановление (отключение) и/или ограничение коммунальных и/или жилищных услуг, предусмотренных настоящим Договором, вследствие нарушения порядка (и/или сроков, полноты) их оплаты Собственником, не является основанием для уменьшения или освобождения Собственника от оплаты за оказанные услуги и/или произведенные работы.

4.13. Расчетным периодом, подлежащим оплате, устанавливается календарный месяц.

4.14. Собственники ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за месяцем, подлежащим оплате, оплачивают предоставленные услуги и произведенные работы в полном объеме.

4.15. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.16. Плату за коммунальные услуги Собственники (наниматели/арендаторы) по Решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома перечисляют на счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

4.17. В случае экономии средств по настоящему Договору по истечению отчетного периода (года) Управляющая организация формирует резерв многоквартирного дома для финансирования ремонтных, а также непредвиденных неотложных работ.

4.18. Изменение состава общего имущества многоквартирного дома влечет изменение размера платы по управлению, содержанию (обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и осуществляется на основании решения общего собрания после согласования сторонами условий, объема, размера финансирования

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании и ремонте общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своей обязанности по своевременному принятию решения о производстве (оказанию услуг) по текущему (капитальному) ремонту или недостаточного размера их финансирования.

5.4. В случае неприятия собственниками помещений многоквартирного дома своевременного решения о проведении текущего (и/или капитального) ремонта и/или финансирования работ по ремонту общего имущества, в том числе и с учетом предложений Управляющей организации, Управляющая организация не несет ответственности за любые последствия такого бездействия.

5.5. При нарушении Собственником (нанимателем/арендатором) обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Собственник (наниматель/арендатор) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций.

5.6. Управляющая организация не несет ответственности за все последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций, в связи с истечением срока эксплуатации элементов и сетей здания и их сверхнормативным износом, если это указано в акте обследования многоквартирного дома.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности за все последствия, возникшие в результате аварийных и иных ситуаций, в связи с недостатками, недоработками и дефектами изначальных проектных решений и реализованных проектных схем при первичном строительстве многоквартирного дома.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб возникшие в следствие:

5.8.1. стихийных бедствий, в том числе, не характерных для данного региона;

5.8.2. пожара, возникшего не по вине Управляющей организации и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.3. умышленных противоправных действий, а так же грубой неосторожности собственников или третьих лиц, направленных на объект настоящего Договора;

5.8.4. аварий инженерных сетей, коммуникаций и иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и не вследствие ненадлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору;

5.8.5. гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

5.8.6. изменений в законодательстве, делающих невозможным исполнение условий и обязательств по настоящему Договору, либо невозможности получения того, на что стороны могли рассчитывать при заключении настоящего Договора;

5.8.7. иных обстоятельств непреодолимой силы. Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

5.9. В случае не своевременной и/или не полной оплаты, а так же неоплаты Собственником (нанимателем/арендатором) потребленных коммунальных и жилищных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, Собственник (наниматель/арендатор) уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.10. Уплата пеней не освобождает Собственника (нанимателя/арендатора) от исполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищно-коммунальных и иных услуг, а также работ, произведенных по настоящему Договору.

5.11. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника, не представил подтверждающие документы, то требования по выполнению обязательств по настоящему Договору могут быть предъявлены к Собственнику, с которым заключен настоящий Договор, до дня предоставления необходимых подтверждающих документов.

## **6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ИСПОЛНЕНИЯ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

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

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

6.3. Тексты Федеральных Законов, Правил и иных нормативных документов, регулирующих деятельность Управляющей организации, и отношения сторон в связи с настоящим Договором, а так же наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъекта

РФ и органа местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль исполнения предмета настоящего Договора, размещаются в доступном для ознакомления месте в помещении Управляющей организации.

6.4. Факт нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным не менее чем 2 Собственниками и председателем совета многоквартирного дома, удостоверяющим данное нарушение, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль за исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

## **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

7.1. В соответствии с требованиями статьи 9 Федерального закона от 27.06.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», Собственник настоящим подтверждает свое согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включающих в себя: фамилию, имя, отчество, адрес, дату и место рождения, паспортные данные, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные сведения, необходимые для исполнения настоящего Договора.

7.2. Собственник предоставляет Управляющей организации право осуществлять все необходимые действия (операции) со своими персональными данными, включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение.

7.3. Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные Собственника посредством внесения их электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы.

7.4. Управляющая организация осуществляет обмен, прием и передачу персональных данных Собственника с третьими лицами в целях исполнения настоящего Договора, для взыскания задолженности, оказания услуг в сфере регистрационного учета граждан, услуг по начислению платы, печати и доставке платежных документов.

7.5. Обмен персональными данными Собственника осуществляется Управляющей организацией с использованием машинных носителей или по каналам связи с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, а также при условии, что прием и обработка персональных данных Собственника будут осуществляться лицами, обязанными обеспечить их конфиденциальность.

7.4. Срок хранения персональных данных Собственника устанавливается равным сроку действия настоящего Договора.

## **8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Изменение и/или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. Если в процессе исполнения настоящего Договора принят нормативно-правовой акт, изменяющий условия исполнения Договора, стороны с момента вступления его в законную силу обязаны исполнять условия Договора с учетом соответствующих нормативных изменений.

8.3. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

8.3.1. при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности юридического лица, если не определен его правопреемник;

8.3.2. на основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления, либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющую организацию за 60 дней (датой прекращения Договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения Управляющей организацией письменного извещения о прекращении Договора управления);

8.3.3. в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 60 календарных дней, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

8.3.4. в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 60 календарных дней, при нарушении существенных условий настоящего Договора Собственниками многоквартирного дома.

8.4. Прекращение (расторжение) настоящего Договора не освобождает стороны от исполнения обязательств, возникших во время его действия.

8.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Собственников выявляется перерасход средств, затраченных Управляющей организацией по управлению, содержанию (обслуживанию) и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники обязаны солидарно возместить Управляющей организации данный перерасход. В этом случае Управляющая организация производит перерасчет и выпускает платежные квитанции, подлежащие оплате всеми собственниками многоквартирного дома.

8.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

9.2. Договор вступает в силу после подписания Договора первым из Собственников помещения многоквартирного дома и действует с «01» июня 2021 года по «31» мая 2026 года.

9.3. По окончании срока действия настоящего Договора, если не одна из сторон не заявила о прекращении или изменении условий настоящего Договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, с учетом принятых дополнений и соглашений.

9.4. Договор считается исполненным после выполнения в полном объеме взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон.

10.2. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

10.3. Данный документ является полным текстом Договора управления многоквартирным домом, и после его заключения любые, ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие или умоляющие условия настоящего Договора, утрачивают юридическую силу.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

10.4.1. Приложение № 1. «Описание состава общего имущества многоквартирного дома»;

10.4.2. Приложение № 2. «Перечень работ и услуг по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома»;

10.4.3. Приложение № 3. «Состав и периодичность работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;

10.4.4. Приложение № 4. «Перечень работ и услуг и их стоимость (тариф) по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственник  
(представитель собственника)

Управляющая организация

### Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вершины»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя и отчество собственника)  
Место жительства: 184209, Российская Федерация  
Мурманская область, г. Апатиты  
ул. Геологов, д. 3, кв. \_\_\_\_  
Паспортные данные: \_\_\_\_ № \_\_\_\_  
выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ года

Юридический адрес: 184209, Российская Федерация  
Мурманская область, г. Апатиты  
Ул. Северная, д. 30, кв. 23  
тел: (815-55)74130  
ИНН: 5118004841  
КПП: 511801001  
ОГРН: 1205100002975  
ОКПО: 44670865  
Расчетный счет: 40702810541000000378  
Банк: МУРМАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8627 ПАО СБЕР-  
БАНК  
БИК: 044705615  
Корр. счет: 30101810300000000615

Свидетельство о государственной регистрации права:  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ года

Генеральный директор

ООО «УК «Вершины»

\_\_\_\_\_  
С. Н. Мурашова  
(подпись)

МП

Собственник  
(или уполномоченное лицо,  
действующее по доверенности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Описание состава общего имущества многоквартирного дома

1	Адрес многоквартирного дома	184209, Мурманская область г. Апатиты, ул. Геологов, д. 3
2	Номер технического паспорта	б/н
3	Серия, тип постройки	85
4	Год постройки	1981
5	Степень износа по данным государственного технического учета	на 20.01.1986 г.-5%
6	Степень фактического износа дома (согласно акту осмотра)	нет данных
7	Год последнего капитального ремонта	нет данных
8	Количество этажей	9
9	Количество подъездов	4
10	Наличие цокольного этажа	—
11	Наличие подвала	742,0
12	Наличие чердачного помещения	да
13	Количество жилых помещений (квартир)	136
13	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2
14	Площадь, м <sup>2</sup> :	
	многоквартирного дома (по техническому паспорту)	8170,0
	жилых помещений (общая площадь квартир)	6437,3
	нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества)	312,4
	помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества)	708,5
15	Количество лестниц	4
16	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	779,4
17	Уборочная площадь общих коридоров	—
18	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) м <sup>2</sup> :	1484,0
19	Площадь земельного участка, входящего в состав общедомового имущества многоквартирного дома, м <sup>2</sup> :	—
20	Контейнерная площадка	отсутствует
21	Мусорокамеры	4
22	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	51:14:0030601:87
23	Количество теплоцентров	3
24	Наличие прибора учета холодного водоснабжения (при наличии тип, серия, дата поверки прибора учета)	СВХДи 32, № 187422794, 4 кв. 2025г.;
25	Наличие прибора учета горячего водоснабжения (при наличии тип, серия, дата поверки прибора учета)	ТЦ 1 ТСРВ-034, № 1105234, 29.08.2023г.; ЭР-420Л/32, № 1129139, 28.09.2023г.; ЭР-420Л/32, № 1123797, 28.09.2023г.; ТПС №№1902097/1901991, 06.05.2023г. ТЦ 2 ТСРВ-034, № 1105082, 29.08.2023г.; ЭСРВ-420Л-32, № 1128888, 29.08.2023г.; ЭСРВ-420Л-32, № 1121925, 29.08.2023г.; ТПС, №№1911818/1909586, 10.07.2023г.
26	Наличие прибора учета тепловой энергии (при наличии тип, серия, дата поверки прибора учета)	ТЦ 3 ТСРВ-034, № 1400422, 29.08.2023г.; ЭСРВ-420Л-32, № 1122119, 29.08.2023г.; ЭСРВ-420Л-32, № 1121925, 29.08.2023г.; ТПС, №№02094/1901318, 06.05.2023г.
27	Наличие прибора учета электроэнергии (при наличии тип, серия, дата поверки прибора учета)	Меркурий 230 ART-01. № 05527500, 07.08.20г. ТТ-200/5, 1 кв. 2023г. г. Меркурий 230 ART-01. № 05503132, 11.08.20 г.

		ТГ-200/5, 1 кв. 2023г.
28	Правовой акт о признании дома аварийным	нет данных
29	Правовой акт о признании дома ветхим	нет данных

Собственник  
(или уполномоченное лицо,  
действующее по доверенности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Генеральный директор

ООО «УК «Вершины»

\_\_\_\_\_  
С. Н. Мурашова

(подпись)  
*МП*

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

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

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- при выявлении нарушений – организация мероприятий по устранению выявленных нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;
- устранение выявленных неисправностей.

1.3. Работы, выполняемые по содержанию стен многоквартирного дома:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;
- в случае выявления повреждений и нарушений - организация мероприятий по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1.4. Работы, выполняемые по содержанию перекрытий и покрытий:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах выпирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их выпирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.5. Работы, выполняемые по содержанию колонн и столбов:

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

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

1.6. Работы, выполняемые по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;
- выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.7. Работы, выполняемые по содержанию крыш многоквартирного дома:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молния защитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест выпирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бес чердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;
- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.8. Работы, выполняемые по содержанию лестниц многоквартирного дома:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;
- выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;
- выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), организация мероприятий по проведению восстановительных работ;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

1.9. Работы, выполняемые по содержанию фасадов многоквартирного дома:

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

1.10. Работы, выполняемые по содержанию перегородок в многоквартирном доме:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохода различных трубопроводов;

- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.
- 1.11. Работы, выполняемые по содержанию внутренней отделки многоквартирного дома:
- проверка состояния внутренней отделки.
  - при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.
- 1.12. Работы, выполняемые по содержанию полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.
- 1.13. Работы, выполняемые по содержанию оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
  - при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

## **2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения.**

2.1. Работы, выполняемые по содержанию мусоропроводов многоквартирного дома (при их наличии):

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

2.2. Работы, выполняемые по содержанию систем вентиляции многоквартирного дома:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

2.3. Работы, выполняемые по содержанию тепловых пунктов в многоквартирном доме:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.3. Общие работы, выполняемые по содержанию систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;
- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;
- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.4. Работы, выполняемые по содержанию систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:

- испытания на прочность, плотность (гидравлические испытания), максимальную температуру теплоносителя узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. Работы, выполняемые по содержанию электрооборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;
- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

• техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

2.6. Работы, выполняемые по содержанию систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (при их наличии):

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

2.7. Работы, выполняемые по содержанию и ремонту лифта (лифтов) в многоквартирном доме (при их наличии):

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

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

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

3.3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:

- осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

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

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

Собственник  
(или уполномоченное лицо,  
действующее по доверенности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Генеральный директор

ООО «УК «Вершины»

\_\_\_\_\_  
С. Н. Мурашова

(подпись)

МП

**Состав и периодичность  
работ и услуг по содержанию, техническому обслуживанию  
и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

**1. ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ**

**1.1. Уборка придомовой территории**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
<b>Холодный период</b>	
Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	2 раза в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 1 час во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка козырьков от наледи и снега	При необходимости
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
<b>Теплый период</b>	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	2 раза в сутки
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 мм	1 раз в сутки (50% территории)
Уборка газонов	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток

**1.2. Уборка лестничных клеток**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в месяц
Мытье окон	1 раз в год
Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю

**1.3. Уборка подвальных помещений, козырьков, кровли, технического этажа**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Устранение причин подтопления подвального помещения	При необходимости, в соответствии с видом работ
Очистка кровли и козырьков от мусора, грязи и посторонних предметов	2 раза в год, в соответствии с планом-графиком
Очистка подвальных помещений от мусора и посторонних предметов	При необходимости, 1 раз в год
Удаление с крыш и козырьков снега, наледи (сосулек), снежных шапок	При необходимости, в течение рабочего дня
Очистка технического этажа от мусора и посторонних предметов	При необходимости, 1 раз в год

**1.4. Механизированная уборка снега**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Механизированная уборка снега	При необходимости, в соответствии с планом-графиком и погодными условиями

**1.5. Выгрузка мусорокамер (при их наличии в доме)**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Выгрузка мусорокамер (при их наличии в доме)	В соответствии с планом-графиком
Уборка мусорокамер	4 раза в год

**1.6. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	В соответствии с планом-графиком

**1.7. Дератизация и дезинфекция подвальных и технических помещений**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Профилактическая дератизация подвальных и технических помещений	Ежемесячно
Дезинсекция	При необходимости. 1 раз в год

**2. СОДЕРЖАНИЕ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, ОБОРУДОВАНИЯ И КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ****2.1. Содержание, обслуживание и ремонт электрических сетей**

<i>Вид работ, услуг</i>	<i>Периодичность</i>
Замена перегоревших ламп освещения, датчиков, патронов в подъездах, подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Мелкий ремонт (без замены) выключателей в подъездах, подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Мелкий ремонт (без замены) электропроводки в подъездах, подвальных и технических помещениях	По мере необходимости
Замена плавких предохранителей вводных электрощитов и контактных клемм	По мере необходимости
Ревизия под козырькового, подъездного освещения	1 раз в год
Ревизия вводных электрощитов	1 раза в год
Ревизия этажных электрощитов	1 раза в год
Снятие показаний общедомового прибора учета электрической энергии	Ежемесячно, согласно графику
Контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учёта электрической энергии	Обход 1 раз в 6 месяцев
Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации электрических сетей при возникновении аварии)	Постоянно
Прочие регламентные работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом электрических сетей	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

**2.2. Содержание, обслуживание и ремонт сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения**

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Ревизия задвижек и вентилях (с разборкой и прочисткой), предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц
Проверка крепления трубопроводов водоснабжения, канализации	1 раз в месяц
Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости
Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости
Замена запорной арматуры	По мере необходимости
Замена трубопроводов	По мере необходимости
Проверка изоляции трубопроводов, восстановление изоляции	По мере необходимости
Прочистка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения до отсекающего вентиля	По мере необходимости
Прочистка канализационных стояков, лежачих и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости
Очистка колодцев дренажной и ливневой канализации	2 раза в год
Прочистка трубопроводов дренажной и ливневой канализации	2 раза в год
Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения при возникновении аварии)	Постоянно
Прочие регламентные работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом сетей горячего и холодного водоснабжения, водоотведения	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

**2.2. Содержание, обслуживание и ремонт сетей теплоснабжения**

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Профилактический осмотр разводящих трубопроводов теплоснабжения	1 раз в месяц
Замена запорной арматуры	По мере необходимости
Профилактический осмотр наиболее ответственных элементов системы (запорной арматуры) согласно «Правил технической эксплуатации тепловых установок»	1 раз в месяц
Профилактический осмотр теплоцентров	4 раза в месяц
Проверка крепления трубопроводов теплоснабжения	1 раз в месяц
Проверка изоляции трубопроводов, восстановление изоляции	По мере необходимости
Ревизия задвижек и вентилях (с разборкой и прочисткой), предназначенных для отключения и регулирования системы отопления	1 раз в месяц

Промывка системы отопления дома, с последующим наполнением, с составлением акта	Ежегодно, после окончания отопительного сезона
Промывка грязевиков	1 раз в год
Профилактические работы и сдача теплового пункта ресурсоснабжающей организации с получением паспорта готовности дома для эксплуатации в отопительный сезон	Ежегодно перед началом отопительного сезона
Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона, в течение отопительного сезона по необходимости
Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Аварийное обслуживание (обеспечение безопасной эксплуатации сетей теплоснабжения при возникновении аварии)	Постоянно
Прочие регламентные работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом сетей теплоснабжения	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

#### 2.4. Содержание, обслуживание и ремонт сетей вентиляции

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Технические осмотры вентиляционной системы дома	1 раз в год, в соответствии с планом-графиком
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год, в соответствии с планом-графиком
Устранение засоров вентиляционных каналов	По мере необходимости
Прочие регламентные работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом сетей вентиляции	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

#### 2.5. Содержание, обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Ремонт входных элементов в подъезд (ступени, площадка, козырек)	По мере необходимости
Остекление подъездных окон	По мере необходимости
Текущий ремонт кровли	По мере необходимости
Ремонт будок лаза	По мере необходимости
Ремонт парапетов	По мере необходимости
Ремонт межпанельных швов	По мере необходимости
Ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
Ремонт выхода на кровлю	По мере необходимости
Утепление чердачных помещений	По мере необходимости
Остекление и закрытие чердачных слуховых окон	По мере необходимости
Прочие регламентные работы, связанные с содержанием, текущим ремонтом и обслуживанием конструктивных элементов здания	По мере необходимости, в соответствии с планом-графиком

#### 2.6. Услуги аварийно-диспетчерской службы

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Выезд по заявкам от жителей при аварийных ситуациях	По мере необходимости, постоянно

### 3. ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ

#### 3.1 Ведение технической документации на многоквартирный дом

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Формирование и ведение технической документации на МКД	В соответствии с законодательством

#### 3.2. Организация расчетов за услуги по содержанию и ремонту общего имущества

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Обеспечение расчета платы за содержание и ремонт общего имущества формирование платежных документов и прочие расчеты	1 раз в месяц
Доставка платежных документов плательщикам, доставка платежных документов в почтовые ящики	1 раз в месяц

#### 3.3. Информационное обслуживание

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
Информирование на сайте организации в сети Интернет и вывешивание информации на стенды в подъездах дома	Постоянно

#### 3.4. Претензионная работа с должниками

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Претензионная работа с задолжниками за ЖКУ	Постоянно

#### 3.5. Административно-хозяйственные расходы управляющей организации и налоги

<i>Вид работ</i>	<i>Периодичность</i>
Аренда и содержание производственных помещений	Ежемесячно

Налоги и сборы	В соответствии с законодательством
Административно-управленческие расходы управлявшей организации, связанные с ведением финансово-хозяйственной деятельности	Ежемесячно
<b>3.6. Услуги банка</b>	
<b><i>Вид работ</i></b>	<b><i>Периодичность</i></b>
Комиссионное вознаграждение кредитных организаций (платежных агентов) за прием платежей	Постоянно

Собственник  
(или уполномоченное лицо,  
действующее по доверенности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Генеральный директор

ООО «УК «Вершины»

\_\_\_\_\_  
(подпись) С. Н. Мурашова

*МП*

**Перечень работ и услуг и их стоимость (тариф)  
по Договору управления многоквартирным домом**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование услуг, работ</b>	<b>Стоимость на 1 кв. м. общей пло- щади помещений, руб. в месяц</b>
<b>1</b>	<b>ОБЕСПЕЧЕНИЕ САНИТАРНОГО СОДЕРЖАНИЯ</b>	
1.1	Уборка придомовой территории (в том числе ручная уборка снега в зимний период)	6,27
1.2	Уборка лестничных клеток	
1.3	Уборка подвальных помещений, козырьков, кровли, технического этажа	
1.4	Механизированная уборка снега	
1.5	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	
1.6	Дератизация и дезинфекция подвальных и технических помещений	
<b>2</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ, ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ, ОБОРУДОВАНИЯ И КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ</b>	
2.1	Содержание, обслуживание и текущий ремонт электрических сетей	12,08
2.2	Содержание, обслуживание и текущий ремонт сетей водоснабжения, канализации, тепло- снабжения, вентиляции	
2.3	Содержание, обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов здания	
2.4	Обслуживание узлов учета тепловой энергии	
2.5	Обслуживание лифтов	
2.6	Услуги аварийно-диспетчерской службы	
<b>3</b>	<b>ПРОЧИЕ РАБОТЫ И УСЛУГИ</b>	
3.1	Ведение технической документации	4,10
3.2	Организация расчетов	
3.3	Информационное обслуживание	
3.4	Претензионная работа	
3.5	Административно-хозяйственные расходы	
3.6	Услуги банка	
Итого размер платы за содержание и ремонт с 1 кв. метра общей площади помещений		22,45

Собственник  
(или уполномоченное лицо,  
действующее по доверенности)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Генеральный директор  
ООО «УК «Вершины»

\_\_\_\_\_  
(подпись) С. Н. Мурашова  
МП