

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Апатиты

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.2022

**Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области** в лице председателя Костеревой Анны Александровны, являющийся собственником жилых помещений, находящихся в многоквартирном доме, в котором доля муниципального образования город Апатиты, в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, расположенном по адресу: Мурманская область город Апатиты, ул. Жемчужная, дом 19, действующий на основании Положения о Комитете по управлению имуществом Администрации города Апатиты Мурманской области, утвержденного решением Совета депутатов города Апатиты от 28.04.2015 № 101, распоряжения Администрации города Апатиты от 30.03.2022 № 54-р, именуемый в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Вершина»**, в лице генерального директора Мурашовой Светланы Николаевны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, постановлением Правительства РФ 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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», положениями других нормативных правовых актов Российской Федерации, на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол № 2 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от «25» августа 2022 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем,

## 1. Предмет договора и общие положения

1.1 Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мурманская область город Апатиты, ул. Жемчужная, дом 19, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, в котором доля муниципального образования город Апатиты, в праве общей собственности на общее имущество составляет более чем пятьдесят процентов, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, содержится в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, оказываемых Управляющей организацией, согласован сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору Собственникам, согласован сторонами в Приложении № 3 к Договору.

1.6. Общее имущество дома передается в управление на основании актов передачи в управление.

1.7. Конечным потребителем в соответствии с Договором признаются: наниматели жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, арендаторы помещений в соответствии с заключенными договорами, а также иные лица, пользующихся помещениями на любых законных основаниях. В настоящем Договоре указанные лица далее именуются «пользователи помещений».

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1 Управляющая организация обязана:

2.1.1. Эффективно управлять Домом с соблюдением требований действующего законодательства и настоящего Договора для достижения целей, указанных в пункте 1.2 Договора.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Перечнем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора. Обязательства сторон по договору управления многоквартирным домом могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.4. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание, информировать Собственника и пользователей помещений о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и недопоставкам жилищно-коммунальных услуг.

2.1.5. Оформлять акты о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, производить перерасчет платежей в случае не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества.

2.1.6. Осуществлять начисление и сбор платы за работы и услуги, оказанные по настоящему договору.

2.1.7. Использовать полученные денежные средства строго по целевому назначению, предусмотренному настоящим договором.

2.1.8. Приступить к исполнению договора не позднее 30 дней с даты его подписания сторонами.

2.1.9. Предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;
- справки о наличии и размере задолженности нанимателей жилых помещений перед управляющей и ресурсоснабжающими организациями;
- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, сведения о времени работы бухгалтерии управляющей организации, часах приема собственников руководителями и специалистами управляющей организации.

2.1.11. Ежемесячно предоставлять в Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты акты выполненных работ (оказанных услуг) с отражением фактически выполненных работ и их стоимости.

2.1.12. Оказывать надлежащим образом услуги и выполнять работы, предусмотренные настоящим договором.

2.1.13. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности пользователей помещений по установленным платежам за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги.

2.1.14. Осуществлять ведение претензионной и судебной работы с поставщиками (подрядчиками) по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

2.1.15. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

2.1.16. Обеспечивать сохранность общего имущества дома, полученного при передаче дома в управление (в т.ч. общедомовых приборов учета и прочего оборудования).

2.1.17. Надлежащим образом исполнять иные обязательства по настоящему договору, а также обязательства, возникающие у управляющей организации в силу закона.

## **2.2. Собственник, пользователь помещения обязан:**

2.2.1. Поддерживать принадлежащие ему помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.2.2. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги.

2.2.3. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.2.4. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

## **2.3 Управляющая организация вправе:**

2.3.1. Самостоятельно определять направления деятельности для достижения целей Договора и эффективности деятельности с учетом пожеланий Собственника.

2.3.2. Заключать договоры с непосредственными исполнителями работ и услуг.

2.3.3. Требовать доступа в помещения Собственника, пользователя помещений при необходимости производства аварийных работ; проведения осмотра и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, доступ к которым имеется только через помещения Собственника или пользователя помещений.

2.3.4. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту помещения.

2.3.5. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственником и пользователями помещений в многоквартирном доме.

## **2.4. Собственник вправе**

2.4.1. Контролировать качество предоставляемых по настоящему договору услуг.

2.4.2. Составлять акты об установлении факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.3. Получать всю необходимую информацию о стоимости услуг, порядке начисления, причинах недопоставок услуг, планах мероприятий на текущий год, о порядке внесения платы за услуги и прочую информацию, которую Управляющая организация обязана ей предоставить в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством.

2.4.4. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

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

### **3. Порядок определения стоимости услуг**

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги возникает у пользователей помещений с момента начала срока действия настоящего договора (с «01» сентября 2022 года).

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для пользователей помещений включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложениях № 2 к настоящему договору, и составляет **61 руб. 77 коп. за кв.м** помещения;

- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору.

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

3.3. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ 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 оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

### **3.5. Коммунальные услуги**

3.5.1. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Министерством энергетики и жилищно-коммунального комплекса Мурманской области.

3.5.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

3.5.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Мурманской области.

3.5.4. Оформление актов не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, изменение размера платы за коммунальные услуги, осуществляется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

### **3.6. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.**

3.6.1. Плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме вносят путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

При первоначальном включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме их размер не может превышать норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года.

Плату за коммунальные услуги потребители вносят путем безналичного перечисления денежных средств на расчетные счета соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

3.6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией пользователям помещений не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим.

3.6.4. При временном отсутствии пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах».

3.7. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

#### **4. Ответственность сторон**

4.1 Собственник помещений в многоквартирном доме, а также пользователи помещений, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2 Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственника помещений в многоквартирном доме и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

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

#### **4.3 Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией**

4.3.1 Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственником помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников обеспечиваются предоставлением в пользу собственника Комитета по управлению имуществом Администрации города Апатиты. Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет 775 315 рублей 06 копейки.

4.3.2 Обеспечение исполнения обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, 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 и лиц, принявших помещения, 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. Указанное требование подлежит отражению в договорах управления многоквартирным домом и в договорах ресурсоснабжения и приема (сброса) сточных вод в качестве существенного условия этих договоров.

#### **5. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по договору**

5.1. Управляющая организация ежемесячно предоставляет в Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты акты выполненных работ (оказанных услуг) с отражением фактически выполненных работ и их стоимости.

5.2 Управляющая организация не позднее чем за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом представляет Собственнику помещений в многоквартирном доме письменный отчет о выполнении договора управления, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями. Указанный отчет направляется в Комитет по управлению имуществом Администрации города Апатиты.

5.3. Письменные претензии Собственника, о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок. Собственник вправе направлять копии претензий для осуществления контроля за их исполнением в уполномоченные органы государственного надзора и контроля.

## 6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор заключается сроком на один год и действует с «01» сентября 2022 г.

6.2. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный срок

6.3. Дополнительные соглашения к настоящему договору вступают в силу с момента, указанного в соглашении. В случае отсутствия указания в договоре о сроке вступления в силу дополнительное соглашение приобретает юридическую силу со дня его подписания сторонами и действует до истечения срока Договора, если иное не установлено самим соглашением.

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

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

- на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

- по иным основаниям предусмотренным законодательством.

6.5. По требованию Собственника договор может быть расторгнут в судебном порядке: в случае, если Управляющей организацией в нарушение п.4.3.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

## 7. Прочие условия

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один оригинал договора хранится у Управляющего, второй оригинал – у Собственника.

Приложения № 1-3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Собственник (представитель собственника)**  
**Комитет по управлению имуществом**  
**Администрации города Апатиты**  
**Мурманской области**

Юридический адрес: 184209, г. Апатиты  
Мурманской области, пл. Ленина, д.1.  
Тел.: (81555) 60239  
ИНН 5101200407 КПП 511801001

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

Юридический адрес: 184209, г. Апатиты  
Мурманской области, ул. Космонавтов,  
д.17.  
Тел.: (81555) 74132

ОГРН 1025100511886, ОКТМО 47519000  
Управление финансов Администрации города  
Апатиты Мурманской области  
(Комитет по управлению имуществом  
Администрации  
города Апатиты, л/с 03493Q35840)  
ОТДЕЛЕНИЕ МУРМАНСК БАНКА РОССИИ//  
УФК по Мурманской области г.  
Мурманск  
Расчетный счет 03231643475190004900  
БИК 014705901  
Единый казначейский счет  
№ 40102810745370000041  
Код по сводному реестру 473Q3584

ИНН 5118004841 КПП 511801001  
ОГРН 1205100002975, ОКПО 44670865  
МУРМАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8627  
ПАО СБЕРБАНК  
Расчетный счет 40702810541000000378  
Корр. счет 30101810300000000615  
БИК 044705615

Председатель



А.А. Костерева

Генеральный директор



С.В. Мурашова

Перечень объектов,  
входящих в состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Состав общего имущества
	Ограждающие конструкции:
1	наружные и внутренние капитальные стены
2	перекрытия: чердачные, междуэтажные, подвальные
3	фундамент
4	кровля
5	перегородки
	Помещения и объекты, предназначенные для обслуживания более одного помещения:
6	подвал
7	лестницы, лестничные площадки
8	крыльца
9	коридоры
10	контейнерные площадки
	Инженерное оборудование
11	системы теплоснабжения, системы горячего водоснабжения, общедомовые приборы учёта
12	системы холодного водоснабжения, общедомовые приборы учета
13	системы водоотведения (канализации)
14	системы электроснабжения, общедомовые приборы учета
	Прочее
15	земельный участок с элементами благоустройства

Приложение № 2  
к договору

Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту  
общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Наименования работ/услуг	Подробное описание работы/услуги	Периодичность выполнения
<p>1.Содержание несущих конструкций (фундаментов, стен перекрытий и покрытий, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (пересторонок, внутренней отделки) многоквартирного дома</p>		<p>общие осмотры два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)</p>
<p>1.Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов</p>	<p>1.проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг проектным параметрам. 2.проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выщипывания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами. 3.проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента</p>	<p>общие осмотры два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)</p>

<p>2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</p>	<p>1. проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений  2. проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, включающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;  3. контроль за состоянием дверей подвалов и технических подпольий, запорных устройств на них</p>	<p>устранение выявленных неисправностей</p>
<p>3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов</p>	<p>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</p>	<p>в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение</p>
<p>4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов</p>	<p>1. выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;  2. проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)</p>	<p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>5. Содержание крыш</p>	<p>1. проверка кровли на отсутствие протечек  2. проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.  3. проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи  4. проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель</p>	<p>1. по мере необходимости,  2. общие осмотры два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона)  3. по мере необходимости  При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ</p>

	<p>антикоррозийными защитными красками и составами</p> <p>5. проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель</p>	<p>работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>6. Содержание фасадов многоквартирного дома</p>	<p>1. выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на козырьках</p> <p>2. контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы</p> <p>3. контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)</p>	<p>при выявлении повреждений и нарушений</p> <p>- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>7. Содержание перегородок в многоквартирном доме</p>	<p>1. выявление выбоки, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов</p> <p>2. проверка звукоизоляции и огнезащиты</p>	<p>при выявлении повреждений и нарушений</p> <p>- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>8. Содержание внутренней отделки многоквартирного дома</p>	<p>проверка состояния внутренней отделки</p>	<p>при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений</p>
<p>9. Содержание оконных и дверных заполнений помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>1. проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической плотности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений</p>	<p>при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>

<p>II. Содержание оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>1. Содержание систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома</p>	<p>по мере необходимости, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</li> <li>2. контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</li> <li>3. проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</li> <li>4. устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</li> <li>5. проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;</li> <li>6. контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</li> <li>7. сезонное открытие и закрытие calorifера со стороны подвода воздуха;</li> <li>8. контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</li> </ol>	

<p>2. Содержание индивидуальных тепловых пунктов многоквартирном доме</p>	<p>1. проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирном доме;</p> <p>2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер (в течение суток) к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p> <p>3. гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;</p> <p>4. работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p> <p>5. проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения</p>	<p>при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>3. Содержание систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме</p>	<p>1. 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 в подвалах и каналах);</p> <p>2. постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</p> <p>3. контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</p> <p>4. восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>5. контроль состояния и незамедлительное</p>	<p>по мере необходимости, но не реже 1 раза в год</p>

	<p>восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;</p> <p>6. контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</p> <p>7. промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе</p>	
<p>4.Содержание систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</li> <li>2. проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</li> <li>3. удаление воздуха из системы отопления;</li> <li>4. промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.ежегодно с 1 июня по 1 сентября</li> <li>2. согласно утверждённого графика с теплоснабжающей организацией</li> <li>3. согласно инструкции по эксплуатации</li> <li>4. с 1 июня по 1 июля</li> </ol>
<p>5.Содержание электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;</li> <li>2. проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;</li> <li>3. техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;</li> <li>4. контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации</li> </ol>	<p>по мере необходимости , но не реже одного раза в месяц, устранение аварийной ситуации во внутридомовых электрических сетях (возгорание, замыкание, затопление) – незамедлительно</p>

<p>III. Содержание иного общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>1. сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лестничных площадок и маршей;</p> <p>2. влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, половен дверей, доводчиков, дверных ручек;</p> <p>3. мытье окон;</p> <p>4. очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)</p>	<p>1. производить не реже, чем через 5 дней</p> <p>2,3. выполнять не реже одного раза в месяц</p> <p>4. по мере необходимости</p> <p>Визуальные осмотры проводить постоянно</p>
<p>2. Содержание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория)</p>		<p>Визуальные осмотры проводить постоянно.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>2.1. Содержание придомовой территории в летний период</p>	<p>1. подметание и уборка придомовой территории</p> <p>2. очистка отмосток от мусора и растительности</p> <p>3. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка</p> <p>4. уборка газонов</p> <p>5. уборка газонов от листьев и сучьев после зимнего периода</p> <p>6. очистка ури от мусора</p> <p>7. уборка и выкашивание газонов</p> <p>8. уборка контейнерной площадки от мусора</p>	<p>Визуальные осмотры проводить постоянно.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>2.2. Содержание придомовой территории в</p>	<p>1. очистка крышек люков колодезев и пожарных</p>	<p>Визуальные осмотры проводить</p>

<p>зимний период</p>	<p>гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;  2. сдвигание свежавывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;  3. очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);  4. очистка придомовой территории от наледи и льда;  5. очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;  6. уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд</p>	<p>постоянно.  При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ</p>
<p>3. Дератизация</p>	<p>Проведение дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>4. Дезинсекция</p>	<p>Проведение дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p>	
<p>5. Обеспечение устранения аварий, выполнения заявок</p>	<p>В соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</p>	
<p>6. Обеспечение требований пожарной безопасности</p>	<p>осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты</p>	<p>один раз в сутки</p>

Перечень коммунальных услуг

Холодное водоснабжение  
Водоотведение  
Горячее водоснабжение  
Теплоснабжение  
Электроснабжение

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей**  
**организации для управления многоквартирным домом**

Мы, члены конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору  
управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

184209, Мурманская область, город Апатиты, улица Жемчужная, дом 19

председатель комиссии: Самутина Надежда Юрьевна

заместитель председателя комиссии: Шушкова Варвара Владимировна

члены комиссии: Костерева Анна Александровна  
Биркозов Александр Анатольевич  
Снегов Виктор Владимирович  
Чукчина Диана Константиновна  
(ф.и.о. членов комиссии)

в присутствии претендентов:  
нет

(наименование организаций, должность, ф.и.о. их представителей или ф.и.о. индивидуальных  
предпринимателей)

составили настоящий протокол о том, что на момент вскрытия конвертов с заявками на участие в  
конкурсе поступили следующие заявки:

1. ООО «УК «Вершины», количество страниц в заявке 17

(наименование претендентов, количество страниц в заявке)

Разъяснение сведений, содержащихся в документах, представленных  
претендентами: нет

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах на 1 листе

Председатель комиссии: Самутина Н.Ю.

Заместитель председателя: Шушкова В.В.

Члены комиссии:

Биркозов А.А.

Костерева А.А.

Снегов В.В.

Чукчина Д.К.

«24» августа 2022 год

М.П.





## ПРОТОКОЛ № 2

### рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом

Мы, члены конкурсной комиссии по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:

184209, Мурманская область, город Апатиты, улица Жемчужная, дом 19

председатель комиссии: Самутина Надежда Юрьевна

заместитель председателя комиссии: Шушкова Варвара Владимировна

члены комиссии: Костерева Анна Александровна  
Биркозов Александр Анатольевич  
Снегов Виктор Владимирович  
Чукчина Диана Константиновна

в присутствии претендентов:

нет

(наименование организаций, должность, ф.и.о. их представителей или ф.и.о. индивидуальных предпринимателей)

составили настоящий протокол о том, что в соответствии с протоколом вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе поступили заявки на участие в конкурсе от следующих организаций и индивидуальных предпринимателей:

1. ООО «УК «Вершины», количество страниц в заявке 17

(наименование претендентов, количество страниц в заявке)

На основании решения конкурсной комиссии признаны участниками конкурса следующие претенденты:

1. ООО «УК «Вершины», представленная заявка соответствует требованиям, установленным конкурсной документацией, претендент соответствует требованиям, установленным пунктом 15 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75.

(наименование организаций или ф.и.о. индивидуальных предпринимателей, обоснование принятого решения)

На основании решения конкурсной комиссии не допущены к участию в конкурсе следующие претенденты:

1. нет

(наименование организаций или ф.и.о. индивидуального предпринимателя)

нет

(причина отказа)

Настоящий протокол составлен в двух экземплярах на

1 листе.

Председатель комиссии: Самутина Н.Ю.

Заместитель председателя комиссии:

Шушкова В.В.

Члены комиссии:

Биркозов А.А.

Костерева А.А.

Снегов В.В.

Чукчина Д.К.



