ООО «ВТОРАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ +»

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

№ Ж - 28/2015

г. Апатиты **«01» апреля 2015г.**

Общество с ограниченной ответственностью "ВТОРАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ+»"
с одной стороны, и

собственник помещения (помещений) многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Апатиты, ул. Жемчужная, д. 28**, кв.___, действуя на основании Решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Протоколом Общего собрания собственников помещений **от 25 марта г. года № 01**, хранящимся по адресу: г. Апатиты, ул. Нечаева, д. 5 офис 74.

1.2. Договор управления многоквартирным домом заключен путем составления одного документа с предоставлением одного экземпляра собственнику помещения.

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

1.4. Лица, проживающие совместно с собственником несут все права и обязанности что и Собственник, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

1.5. Все термины, определения, наименования, используемые в тексте настоящего Договора, соответствуют терминам, определениям, наименованиям и значению, принятым в гражданском и жилищном законодательстве РФ.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора, Стороны руководствуются положениями Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Правительством РФ, иными положениями законодательства РФ, отнесенными к предмету

настоящего Договора.

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 УК в письменной форме. Регистрация писем производится УК в журнале входящей корреспонденции.

1.8. Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами в Приложении № 1.

1.9. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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 УК 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 техническому и санитарному содержанию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, включая земельный участок, на котором расположен дом, в объеме, порядке, условиями и периодичностью, определяемыми в соответствии с Приложением № 3 утвержденным Общим собранием;

2.1.3. Оказание услуг и выполнение работ по надлежащему текущему ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома для предупреждения преждевременного износа, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов в объеме, порядке, условиями и качеством, определяемыми в соответствии с Приложением № 4, утвержденным Общим собранием;

2.1.4. 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 в соответствии с Приложением № 2 по цене (тарифу), определяемой в установленном для ресурсоснабжающих организаций 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 УК после согласования сторонами условий, объема, размера финансирования, порядка возмещения затрат УК, связанных с проведением капитального ремонта и осуществляется по дополнительному соглашению сторон.

2.3. Внесение уточнений, изменений и дополнений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме производится на основании Решения очередного (внеочередного) Общего собрания Собственников с учетом предложений УК.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять свою деятельность по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома и предоставлению жилищно-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 № 3 к настоящему Договору, отвечающие параметрам качества, надежности и безопасности

3.1.3. Предоставлять гражданам коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

3.1.4. Обеспечить окончание мероприятий по подготовке инженерных сетей и другого оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, к эксплуатации в осенне-зимний сезон до начала отопительного периода, либо в срок, установленный соглашением сторон.

3.1.5. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ,

выявленные в процессе эксплуатации Собственником (нанимателем/арендатором) помещения(й). Недостаток и дефект считаются выявленными, если УК получила письменную заявку на их устранение.

3.1.6. Незамедлительно принимать меры по устранению выявленных недостатков, возникших в следствие ненадлежащего исполнения УК своих обязанностей в соответствии с настоящим Договором.

3.1.7. Осуществлять круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в пределах ответственности УК.

3.1.8. Обеспечить собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или в другой доступной и наглядной форме.

3.1.9. Информировать Собственников (нанимателей/арендаторов) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.10. Информировать собственников (нанимателей/арендаторов) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

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

3.1.12. При проведении работ, оказании услуг, устранении аварий и их последствий соблюдать сроки и нормативы, установленные законодательством РФ и настоящим Договором.

3.1.13. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (нанимателей/арендаторов) помещений многоквартирного дома на режим, объем, периодичность, качество предоставленных услуг, производимых работ, учет их исполнения, и в течение 3 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования, претензии) направлять заявителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.14. При необходимости на основании заявки Собственника (нанимателя/арендатора) направлять компетентное должностное лицо для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома или помещению (имуществу) собственника (нанимателя/арендатора), а также актов, фиксирующих вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственников (нанимателей/арендаторов) в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением услуг, произведенных работ, оказанных услуг по предмету настоящего Договора.

3.1.15. Принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению о проведении плановых совместных осмотров общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных мероприятий.

3.1.16. Принимать по приглашению участие во всех проводимых инспекциях, проверках (в том числе осуществляемых и по инициативе любого из собственников) общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома с составлением соответствующего акта.

3.1.17. Ежегодно на очередном Общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома по результатам периодических осмотров представлять предложения по текущему и/или капитальному ремонту общего имущества в случае несоответствия общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, повреждений, неисправностей.

3.1.18. 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.

3.1.19. 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.

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

3.1.21. 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.

3.1.22. Производить по требованию Собственника (нанимателя/арендатора) и иных лиц, действующих по распоряжению собственника или несущих с собственником солидарную ответственность за помещение, сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

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

3.1.24. Осуществлять хранение и вести по установленной форме техническую, финансовую, кадастровую и иную необходимую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

3.1.25. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением, переданные УК собственниками на хранение, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в Решении Общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае, если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

3.1.26. Обеспечить неразглашение информации о частной жизни собственников (нанимателей/арендаторов) помещении полученной должностными лицами УК в связи с исполнением настоящего Договора.

3.1.27. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего Договора.

3.2. Управляющая компания 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 не запрещенные законом меры по взысканию задолженности.

3.2.3. Уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к Собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению УК платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги общей продолжительностью более шести месяцев.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником (нанимателем/арендатором) время, но не чаще одного раза в шесть месяцев, 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 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 УК не приведут к повреждению общего имущества многоквартирного дома и не ущемят права и законные интересы добросовестных собственников. Приостановление или ограничение подачи (и/или предоставления) коммунальных услуг (и/или жилищных) не может считаться односторонним расторжением Договора управления многоквартирным домом.

3.2.6. Самостоятельно определять способы выполнения порученных работ, заказанных услуг, привлекать необходимый персонал, третьих лиц 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 Собственников перед третьими лицами, государственными и муниципальными органами власти, в суде, другими физическими и юридическими лицами по предмету и в целях настоящего Договора.

3.2.9. По заданию Собственников и на основании Решения Общего собрания 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.

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

3.2.11. При выявлении УК факта проживания в жилом помещении Собственника (нанимателя) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и уклонения от внесения за них платы за коммунальные услуги УК вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника причиненного реального ущерба.

3.2.12. Давать письменный ответ на заявления, жалобы, запросы и т.д. в течении 30 календарных дней.

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

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги и произведенные работы. При внесении соответствующих платежей руководствоваться действующим законодательством РФ 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 к 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 УК (и/или подрядчика) по выполнению условий настоящего Договора.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую) службу УК об обнаруженных неисправностях инженерных сетей и коммуникаций, оборудования, приборов учета, снижения параметров качества коммунальных услуг. Своевременно сообщать УК 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 сопрягаемых 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 УК. (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 соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности и эксплуатации, а также ресурсосбережения.)

3.3.8. Обеспечить доступ в дневное время (с 08ч.00мин до 18ч.00мин.) в принадлежащее ему помещение представителям УК (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание), при предъявлении служебных удостоверений, для проведения осмотра, выполнения ремонта и ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.9. Обеспечить доступ в ночное время (с 18ч.00мин. до 08ч.00мин) в принадлежащее ему помещение представителям УК (и/или подрядной организации, осуществляющей жилищно-коммунальное обслуживание), при предъявлении служебных удостоверений, для ликвидации последствий аварий общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.10. Уведомлять УК об установке, индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, производимую за счет собственных средств.

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

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

3.3.11.2. обеспечивать доступ к приборам учета работникам УК (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;

3.3.11.3. не нарушать существующую схему учета потребления коммунальных ресурсов;

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

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

3.3.11.6. вести ежемесячный учет потребляемых коммунальных ресурсов, своевременно не позднее двадцать шестого числа текущего месяца, предоставлять УК показания индивидуальных приборов учета в письменной форме или по средствам связи в следующем порядке: фамилия, адрес, вид прибора (электросчетчик, газосчетчик, счетчик горячей, холодной воды), заводской номер, текущие показания;

3.3.11.7. при выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом УК.

3.3.12. Уведомлять УК об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем). Предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя

3.3.13. Обеспечивать при содержании и выгуле домашних животных соблюдение требований действующего законодательства (Закон Мурманской области «О содержании животных» №432-01 - ЗМО от 13.11.2003)

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

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

3.3.16. 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.

3.3.17. В случае прекращения права собственности на жилое помещение и расторжения договора управления с УК, не освобождает Собственника от обязанности оплатить в полном объеме все предоставленные услуги в период действия настоящего Договора.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. 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 оказанной 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 УК и по своему выбору потребовать:

3.4.1.1. Безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

3.4.1.2. Повторного выполнения работы (оказания услуги);

3.4.2. Принимать участие лично или через представителя в осмотре общего имущества собственников помещений многоквартирного дома с участием представителей УК 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 УК, УК извещается о проводимом осмотре письменно и не позднее трех дней до дня предполагаемого осмотра.

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

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. УК отвечает за недостатки произведенных работ и ненадлежащее качество услуг в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. УК 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 работ (оказанию услуг) по текущему (капитальному) ремонту или недостаточного размера их финансирования.

4.4. В случае непринятия собственниками помещений многоквартирного дома своевременного решения о проведении текущего (и/или капитального) ремонта (и/или финансирования работ) общего имущества, в том числе и с учетом предложений УК, УК не несет ответственности за любые последствия такого бездействия.

4.5. УК не несет ответственности и не возмещает убытки Собственникам полностью или частично и не компенсирует моральный и материальный ущерб, возникшие в следствие:

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

4.5.2. пожара, возникшего не по вине УК и не вследствие ненадлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору;

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

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

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

4.5.6. 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;

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

4.6. В случае несвоевременной и/или не полной платы, а также неоплаты Собственником (нанимателем/арендатором) потребленных коммунальных и жилищных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, Собственник уплачивает УК пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.7. 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. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ И ВЗАИМОРАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Плата за оказанные услуги и произведенные работы по настоящему договору включает в себя:

5.1.1. плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном дом;

5.1.2. плату за коммунальные услуги;

5.1.3. иные целевые сборы и обязательные платежи, осуществляемые по Решению Общего собрания собственников.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном дом устанавливается Общим собранием собственников помещений сроком не менее, чем на один год (текущий год) с учетом предложений УК, состава и фактического состояния общего имущества.

5.3. Изменение размера платы по управлению и за содержание (обслуживание) общего имущества многоквартирного дома по окончании периода, предусмотренного пунктом 5.2. настоящего Договора, осуществляется на основании ежегодного Решения Общего собрания. В случае не принятия (не проведения ежегодного общего собрания) решения собственниками об изменении платы, размер платы за содержание и ремонт общего имущества ежегодно индексируется на процент изменения уровня инфляции, установленного государственными органами РФ, за предыдущий год.

5.4. 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.

5.5. Размер платы, предусмотренный пунктами 5.1., 5.2., 5.3. 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, с учетом предусмотренных действующих законодательством РФ льгот и субсидий.

5.6. Не использование Собственником и иными лицами (нанимателем/арендатором) помещения в многоквартирном доме не является основанием для невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества, работ по управлению и оказанные коммунальные услуг.

5.7. При временном отсутствии Собственника или лиц, проживающих в помещении собственника на законных основаниях, 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.

5.8. Реализация УК 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.

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

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

5.11. Плата вносится на основании платежного документа (счета-извещения) непосредственно в кассу УК либо через любые операционные кассы отделения Сбербанка России в г. Апатиты, пунктах приема платежей Почты России, расположенных в городе Апатиты автоматических приемных пунктах с логотипом УК.

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 УК и направленных на предмет договора.

6.2. Не позднее 90 дней с момента окончания каждого последовательного годового периода (12 календарных месяцев) в течение срока действия настоящего Договора УК ознакомляет собственников помещений в многоквартирном доме с деятельностью УК по выполнению условий договора управления многоквартирным домом посредством направления в адрес собственников краткого письменного отчета, включающего, в том числе, информацию об оказанных услугах, произведенных расходах, полученных доходах от использования общего имущества. Полный текст (оригинал) отчета включается в состав документации по многоквартирному дому и предъявляется по первому требованию любого из Собственников.

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

6.4. Тексты Федеральных Законов, Правил и иных нормативных документов, регулирующих деятельность УК 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 УК по адресу: *г. Апатиты, ул. Нечаева дом 5.(в случае изменения адреса УК, УК незамедлительно сообщает об этом собственникам помещений)*

6.5. Факт нарушения УК условий настоящего Договора должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным одним из Собственников помещений в многоквартирном доме, удостоверяющим данное нарушение, и представителем УК, либо протоколом (предписанием или иным актом) органа, уполномоченного осуществлять контроль за исполнением предмета настоящего Договора, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

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

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

7.2.1. При ликвидации УК как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица, если не определен его правопреемник;

7.2.2. На основании решения общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо

иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом УК 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);

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

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору утверждаются Общим собранием собственников, оформляются в письменной форме, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу не позднее 30 дней со дня, следующего за днем принятия соответствующего Решения Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и действует пять лет.

8.2. По окончании срока действия настоящего Договора, если ни одна из сторон не заявила о прекращении или изменении условий договора, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.3. Сторона, заявляющая о прекращении или изменении условий договора, должна в письменной форме уведомить противную сторону не менее чем за 60 дней до дня прекращения настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен по одному экземпляру для собственника и одним экземпляром для УК с протоколом общего собрания собственников подтверждающим утверждение условий и согласие собственников с условиями настоящего договора.

9.2. Экземпляр Собственника находится на ответственном хранении у Собственника.

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

9.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

9.5. Приложение № 1 «Характеристика и описание общего имущества многоквартирного дома»

9.6. Приложение № 2 «Перечень предоставляемых коммунальных услуг»

9.7. Приложение № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома, состав и периодичность работ, по содержанию общего имущества дома и придомовых территорий, предельные сроки устранения неисправностей».

9.8. Приложение № 4 «Перечень работ по текущему ремонту»

9.9. Приложение № 5 «Стоимость услуг»

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Вторая управляющая+» Юридический адрес: 184209 Мурманская область, г. Апатиты, ул. Дзержинского, д. 62 ОГРН 1145118000125 ИНН/КПП 5118001590/511801001 Банковские реквизиты: Р/с 40702810341050001501 в ОСП № 8627 Сбербанка России г. Мурманск, Кор/сч. 30101810300000000615 БИК 044705615 Генеральный директор ООО «Вторая управляющая+» _____В.Г. Воскресенская	Собственник помещения (помещений): г. Апатиты ул. _____ д._____кв. ____ _____ _____ _____ _____ Собственник _____/_____/ Представитель по доверенности

Приложение № 1
к договору управления № Ж – 28/2015
от «01» апреля 2015г.

ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома **г. Апатиты ул. Жемчужная, дом № 28**
Номер технического паспорта **№ 188**
Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:
Год постройки - **1986**
Фундамент - **железобетонные блоки**
Серия дома - **464**
Материал стен - **КПД**
Материал перекрытий - **железобетонные плиты**
Конструкция и материал кровли - **совмещенная вентилируемая мягкая**
Наличие подвала - **имеется**
Наличие чердачного помещения - **не имеется**
Этажность - **5**
Количество подъездов - **6**
Количество квартир - **90**
Общая площадь дома (**кв.м**) – **4350,9**
Общая жилая площадь дома (**кв.м**) – **4350,9**
Общая площадь нежилых помещений (**кв.м**) **нет**
Общая площадь общего имущества (лестницы) (кв.м) **– 409,4**
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома - **5483 кв.м**
Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) - **ХВС, ГВС, центральное отопление, канализация, электроснабжение**
Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) **Всего 4363** : в т.ч.
- **асфальт** двор- **1060** ; улица –
- **грунт** двор –**2818** ; улица –
- **зеленые насаждения** двор – **485** ; улица

Контейнерная площадка - **имеется**
Степень износа по данным государственного технического учета - **нет данных**
Фактическая степень износа дома - **нет данных**
Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - **нет**
Правовой акт о признании дома ветхим - **нет**
Кадастровый номер земельного участка **51:14:020702:0009**.

Приложение № 2
к договору управления № Ж – 28/2015
от «01» апреля 2015г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
2. Горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
3. Водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.
4. Электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.
5. Отопление - поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха не ниже установленных норм.
6. Газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение (продажа бытового

газа в баллонах) (при наличии в доме).

Приложение № 3
к договору управления № Ж - 28/2015
от «01» апреля 2015г.

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕХНИЧЕСКОМУ ОБСЛУЖИВАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

1. Техническое обслуживание конструктивных элементов здания

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

2. Техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения

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

- Прочистка и устранение засоров водостоков.
- Прочистка трубопроводов холодного водоснабжения.
- Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках.
- Прочистка дренажных систем.

Аварийное обслуживание систем водоснабжения и водоотведения

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

3. Техническое обслуживание систем отопления

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

Аварийное обслуживание систем отопления

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

4. Техническое обслуживание систем электроснабжения

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

Аварийное обслуживание систем электроснабжения

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

Уборка придомовой территории

- Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см
- Сдвигание лопатой свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2см
- Очистка территории лопатой от снега наносного происхождения
- Очистка территории скребком от наледи и льда
- Посыпка территории противогололедными
  материалами
- Очистка от мусора и промывка урн
- Уборка контейнерных площадок, законно установленных на придомовой территории
- Подметание территории в дни без осадков
- Подметание территории в дни осадков до 2см
- Частичная уборка территории в дни с осадками более 2см
- Протирка указателей

Уборка мест общего пользования

- Уборка подсобных и вспомогательных помещений
- Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х
  этажей
- Влажное подметание лестничных площадок и маршей свыше 3-х
  этажей
- Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов
- Мытье лестничных площадок и маршей
- Обметание пыли с потолков
- Мытье окон
- Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников(при наличии)
- Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола(при наличии)

СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ, ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1	**ПОДВАЛЫ**		
1.1	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
1.2	Устранение причин подтопления подвального помещения	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
1.3.1			
1.3.2	Замена перегоревших электролампочек		
1.3.3	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
	Мелкий ремонт электропроводки		
1.4	Дератизация подвальных помещений	По мере необходимости	В течении месяца
2	**ФАСАДЫ**		
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	5 суток

2.2	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	5 суток
3	**КРОВЛИ И ЧЕРДАЧНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**		
3.1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
3.2.1	Смена перегоревших электролампочек		
3.2.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
3.3	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.4	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.5	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах протечки кровли	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
3.6	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
3.7	Утепление чердачных помещений	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
3.8	ремонт и закрытие чердачных слуховых окон	По мере необходимости	В зимнее время - 1 сут. В летнее время - 3 сут.
3.9	Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.10	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.11	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня
3.12	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.13	Установка и снятие с крышек лотков на воронках наружного водостока	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.14	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
3.15	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	1 сутки
4	**ВНУТРИДОМОВЫЕ СЕТИ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ**		
4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.2	Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
4.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	В начале отопительного сезона
4.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	По мере необходимости	
4.6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с планом-графиком
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком

4.9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в не отапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
4.10	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	3 суток
4.11	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопит. сезона	В соответствии с планом-графиком
4.12	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
5	**СЕТИ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ**		
5.1	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток
5.3 5.3.1 5.3.2 5.3.3 5.3.4 5.3.5	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения Разборка и прочистка вентилей Смена прокладок в водопроводных кранах Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках Уплотнение резьбовых соединений Притирка пробочных кранов в смесителях	По мере необходимости	1 сутки
5.4	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
5.5	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
5.6	Устранение незначительных неисправ-ностей в системе бытовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.8	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.9	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	1 сутки
6	**ПРОЧИЕ РАБОТЫ**		
6.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года	В соответствии с планом-графиком
6.2	Вывоз крупногабаритного мусора		Согласно графика, предоставленного обслуживающей организацией
7	**ПРИДОМОВАЯ ТЕРРТОРИЯ**		
№ п/п	**Перечень работ**	**Классы территорий**	
		1 2	3
ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД			
7.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада

7.2	Сдвигание лопатой свежевыпавшего снега толщиной слоя выше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
7.3	Очистка ручная территории от снега наностного происхождения (или подметание территорий, свободных от покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	
7.4	Очистка скребком (ручная) территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололеда		1 раз в сутки во время гололеда
7.5	Посыпка территорий противогололедными материалами	2 раза в сутки во время гололеда	3 раза в сутки во время гололеда	
7.6	Очистка от мусора урн и промывка урн	1 раз в 3 суток промывка 1 р/м	1 раз в 2 суток промывка 1 р/м	1 раз в сутки промывка 1 р/мес
7.7	Уборка контейнерных площадок , законно установленных на придомовой территории	Ежедневно		
ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД				
7.8	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.9	Подметание территории в дни осадков до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
7.10	Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	
7.11	Очистка от мусора и промывание урн	1 раз в сутки		
7.12	Уборка детских, спортивных и хоз. площадок, площадок отдыха	По мере необходимости		
7.13	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
7.14	Уборка контейнерных площадок на придомовой территории	Ежедневно		

8 ПОДЪЕЗДЫ

№ п/п	Перечень работ	Периодичность		Сроки выполнения
		с лифтом	без лифта	
8.1	Уборка подсобных и вспомогательных помещений	-	-	По графику периодичности в течение рабочего дня
8.2	Влажное подметание лестничных площадок и марше нижних 3-х этажей	2 раза в неделю		
8.3	Влажное подметание лестничных площадок и марше выше 3-х этажей	1 раз в неделю	2 раза в неделю	
	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов(при наличии)	Ежедневно		
8.5	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз месяц	1 раз в месяц	
8.6	Сметание пыли с потолков	1 раз в год		
8.7	Мытье окон	1 раз в год		Согласно графику
8.8	Удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер мойка сменных мусоросборников	1 раз в неделю		По графику периодичности в течение рабочего дня
8.9	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дизенфекция всех элементов ствола	1 раз в месяц		
8.10	Устранение засора мусоропровода	По мере необходимости		
8.11	Мытье пола кабины лифта (при наличии)	2 раза в неделю		

8.12	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	
8.13	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости	
8.14	Смена шпингалетов	По мере необходимости	
8.15	Смена ручек	По мере необходимости	
8.16	Снятие и установка пружин на входных дверях	По мере необходимости	
8.17	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	7 суток
8.18	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости	7 суток
8.19	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей	По мере необходимости	7 суток
8.20	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	В течение раб. дня

- **Периодичность плановых осмотров**

№ п/п	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		Общий	Частичный	
1	Крыши	2	-	При проведении сезонных осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
6	Внутренняя и наружная отделка	2	-	
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	Электрощитки на квартиры
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	1	-	По графику исполнителя
9	Водные распределительные устройства	1	-	
10	Электродвигателей	1	-	
11	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	-	-	
12	Осмотр системы горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	1 раз в месяца	**По мере необходимости**	В соответствии с планом-графиком
13	Осмотр водомерных узлов			
14	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
15	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

Приложение № 4
к договору управления № Ж – 28/2015
от «01» апреля 2015г.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты:

- Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
- Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.
- Устройство и осмотр вентиляционных продухов
- Ремонт отмостки

2. Стены и фасады:

- Заделка трещин, расшивка швов
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей
- Заделка отверстий, гнезд и борозд
- Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов
- Смена участков обшивки деревянных стен
- Ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий

3. Перекрытия:

- восстановление засыпки и стяжки;
- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях

4. Крыши:

- Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, кобылок и обрешетки
- Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия)
- Мелкий ремонт водосточных труб
- Мелкий ремонт участков кровель выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей
- Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия
- Ремонт слуховых окон и выходов на крыши

5. Оконные и дверные заполнения:

- Мелкий ремонт оконных и дверных заполнений
- Установка дверей, упоров и пр.

6. Межквартирные перегородки:

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

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

- Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок
- Частичная замена и укрепление металлических перил
- То же, элементов деревянных лестниц
- Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных крылец, зонтов
- Восстановление отдельных элементов крылец

Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений

8. Полы:

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

9. Внутренняя отделка:

- Частичное восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами;
- Частичное восстановление водоимульсионного покрытия стен

10. Центральное отопление:

- Смена отдельных участков трубопроводов, запорной арматуры и регулировочной арматуры
- Установка воздушных кранов
- Гидравлическое испытание систем
- Замена насосов малой мощности

- Восстановление разрушенной тепловой изоляции

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий
- Восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- Замена неисправных участков электрической сети общего имущества
- Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования
- Замена лампочек в местах общего пользования
- Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств

13. Вентиляция:

- Смена отдельных участков неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер

Приложение № 5
к договору управления № Ж– 28/2015
от «01» апреля 2015г.

СТОИМОСТЬ УСЛУГ

Стороны определили плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома **19,55** руб. с $м^2$ общей жилой площади на один календарный год.

Работы по текущему ремонту общего имущества, не вошедшие в Приложение № 4 по настоящему договору, могут быть выполнены управляющей организацией только на основании решения общего собрания собственников помещений.

Генеральный директор
ООО «Вторая управляющая+»

_____В.Г. Воскресенская

Собственник

_____/_____/
Представитель по доверенности