

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Мурманск

«25» апреля 2017 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР АВАРИЙНЫХ КОМИССАРОВ», ОГРН 1155190009919, ИНН 5190051200, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора, Силк Константина Алексеевича, действующего _____ одной стороны и _____ и

_____ (фамилия, имя, отчество собственника, дата рождения наименование юридического лица, наименование Муниципального образования, субъекта РФ) являющимся собственником(ами) квартиры № _____ общей площадью _____ м², количество проживающих _____, многоквартирного дома по адресу: г. Мурманск, ул. Софьи Перовской дом 10 (далее – «Многоквартирный дом»), на основании Свидетельства о регистрации права собственности серия _____ № _____ г., иного правоустанавливающего документа _____ или представитель Собственника в лице _____, действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____, в соответствии с протоколом №1 общего собрания собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме о выборе способа управления и утверждения текста настоящего Договора от 12 февраля 2017 г., именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

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

1.2. В случае если собственник нежилого помещения или иное лицо, использующее нежилое помещение на законных основаниях, имеет договоры с Управляющей организацией и (или) ресурсоснабжающей организацией на долевое участие в содержании общего имущества и (или) поставки коммунальных ресурсов (предоставления коммунальных услуг), то настоящий Договор распространяет свое действие на отношения Сторон, не урегулированные перечисленными договорами и действующим законодательством.

1.3. В целях обеспечения возможности исполнения настоящего Договора Собственник принимает решение и подписывает настоящий договор сознательно, свободно, своей волей и в своем интересе дает на срок действия настоящего Договора согласие на обработку и предоставление его персональных данных в необходимом для исполнения Договора объеме, а также на поручение обработки персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания и взыскания платежей (задолженности) в судебном порядке.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока обязуется осуществлять управление Многоквартирным домом, включающее в себя: услуги и работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Договаривающиеся Стороны утверждают состав и техническое состояние общего имущества Многоквартирного домов в Приложении № 1 к настоящему Договору. При этом состав общего имущества в части имущества, подлежащего государственной регистрации, определяется на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определены в Приложении № 2 к Договору. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома определяется в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственнику Помещения(й) в Многоквартирном доме и пользующимся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицам. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей Собственника помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также иные лица проживающие (и/или зарегистрированные) в помещении, арендаторы нежилых помещений.

2.4. Настоящий Договор не регулирует отношения его Сторон по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества Многоквартирного дома до момента принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в порядке, установленном статьями 44, 46 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора. Стороны Договора определили, что под текущим ремонтом понимается комплекс работ, планируемый и выполняемый в объеме фактически поступающих от всех собственников помещений многоквартирного дома по графе «содержание и текущий ремонт» денежных средств по устранению неисправности (восстановлению работоспособности), замене или ремонту менее 50% процентов оборудования, деталей, узлов каждого элемента, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома (за исключением запорно-регулирующей арматуры, входящей в состав общего имущества).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора с **01 мая 2017 года** и управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных лиц предоставлять коммунальные услуги путем заключения соответствующих договоров и соглашений в соответствии с полномочиями по настоящему Договору от своего имени, но за счет собственника, выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

Управляющая организация выполняет работы и оказывает услуги, которые возможны в сложившихся условиях для достижения целей управления Многоквартирным домом, в том числе перераспределяя поступающие денежные средства в оплату работ и услуг по содержанию и текущему ремонту исходя из фактических затрат, за исключением затрат, связанных с административно-управленческими расходами Управляющей организации, перераспределение денежных средств в отношении которых не производится.

3.1.2.2. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением(ями) в этом Многоквартирном доме лицам в необходимых объемах и с учетом благоустройства Многоквартирного дома. Состав (перечень) предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства Многоквартирного дома, под которой понимается наличие в Многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги.

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

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефону, указанному в платежных документах.

3.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.6. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц производить начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая выставление платежных документов в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, с указанием информации предусмотренной действующим законодательством, а также иных сведений, в том числе рекламного характера, на получение которых Собственник, подписывая данный договор, дает свое согласие.

3.1.7. Не позднее, чем за три рабочих дня до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й), путем помещения его в почтовый ящик, либо иным другим способом.

3.1.8. Производить с Собственником сверку расчетов по настоящему договору. Указанные действия Управляющая организация вправе осуществлять самостоятельно либо с привлечением третьих лиц.

3.1.9. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год действия Договора в течение первого квартала следующего за отчетным годом. Отчет предоставляется Собственнику в помещении Управляющей организации и (или) размещается на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, а так же в местах общего пользования.

В отчете указывается:

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

б) список должников - собственников помещений в Многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги, и размеры сумм, не выплаченных ими на день подготовки отчета о выполнении Договора;

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

3.1.11. При условии передачи предыдущей управляющей, обслуживающей организацией или товариществом собственников жилья вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. При необходимости создания и ведения новой технической документации управляющая организация осуществляет необходимые действия за счет средств, поступающих в оплату работ за содержание и ремонт жилого помещения, если иное решение не будет принято на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать внесения платы за потребленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и настоящим Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, - уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (ами) (потребителем (ями)) время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время).

3.2.3. Требовать от Собственника (ов) (потребителя (ей)) полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п. 3.2.2. настоящего Договора.

3.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником (ами) (потребителем (ями)) показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.5. В случае непредставления Собственником или иными пользователями до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в Помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденного порядка расчета потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником или иным пользователем оплаты оказанных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.2.7. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по настоящему Договору, в том числе реализовать свое право, как кредитора передав право требования другому лицу на основании договора уступки требования.

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

3.2.9. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.10. Привлекать на основании соответствующего Договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, для доставки платежных документов Собственнику (ам) (потребителю (ям)), для начисления (подготовки доставки платежных документов) платы жилое помещение, и платы за коммунальные услуги.

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

3.2.12. Использовать сведения, относящиеся к предмету и Сторонам настоящего Договора, для создания электронных баз данных, собственником которых является Управляющая организация, а также, обрабатывать персональные данные Собственника и иных пользователей помещений, исключительно в целях исполнения Договора.

3.2.13. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения принятых обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.14. Оказывать услуги и производить работы являющиеся предметом настоящего Договора, за исключением аварийных работ, в рабочие дни в соответствии с графиком рабочего времени организации.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при их наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел (систему водоотведения) мусора, использованные средства личной гигиены и отходов, засоряющих канализацию (при наличии);

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

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

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

- не размещать и не допускать размещение иными пользующимися помещениями лицами бытовых отходов и крупногабаритного мусора в ненадлежащих местах, в том числе на зеленой зоне.

3.3.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в Помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в Помещении, прав на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;

- о проводимых с Помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава собственников указанного Помещения. При этом представить Управляющей организации копии документов, подтверждающие смену Собственника или владельца. Собственник Помещений, находящихся в муниципальной собственности, обязан передавать соответствующие сведения один раз в месяц до 15 числа в электронном и письменном виде;

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

- о предоставлении Помещения в наем с указанием количества лиц их ФИО, возраст, проживающих в Помещениях по договору найма. Собственник помещений, находящихся в муниципальной собственности обязан предоставлять соответствующие сведения один раз в месяц (до 15 числа в электронном и письменном виде). При непредставлении данных сведений все права и обязательства по настоящему Договору в полном объеме несет собственник помещений;

- об изменении общей площади Помещения в результате реконструкции, перепланировки и других действий.

3.3.4. Обеспечить в течение трех рабочих дней с момента получения уведомления доступ к общему имуществу Многоквартирного дома в принадлежащем ему Помещении представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий немедленно. При этом самостоятельно обеспечить отсутствие в зоне производимых работ посторонних предметов (мебели, бытовой техники, ограждений и т.д. т.п.) В случае если общее имущество многоквартирного дома, расположенное в принадлежащем ему Помещении (в том числе стояковые трубопроводы ГВС, ХВС и др.) скрыто непредусмотренными проектом многоквартирного дома и самостоятельно возведенными перегородками и стенами, препятствующими свободному доступу к коммуникациям, Управляющая организация в целях проведения ремонтных работ оставляет за собой право производить демонтаж данных перегородок и стен без дальнейшего их восстановления. Сумма денежных средств, необходимая для проведения работ по восстановлению вышеуказанных перегородок и стен (в том числе стоимость материалов) возмещению со стороны Управляющей организации не подлежит.

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

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

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

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

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

3.3.10. Не использовать пассажирские лифты (при их наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.3.11. Предоставлять Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях), и о наличии у постоянно проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов, а также об изменении объемов потребления услуг в нежилых помещениях с указанием мощности и планируемых режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо- и электроснабжения и других данных, необходимых для определения объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты расчетным путем.

3.3.12. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

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

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

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

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

3.3.17. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации

3.3.18. Не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома (подъезда, отдельных участков инженерных сетей и оборудования, относящихся к общему имуществу) от подачи электроэнергии, воды и тепла, без согласования, полученного в Управляющей организации.

3.3.19. Заключение в помещении Управляющей организации письменный Договор с Управляющей организацией в течение месяца, с момента принятия решения общим собранием собственников о передаче полномочий по управлению

3.3.20. Самостоятельно производить осмотр находящихся в принадлежащем собственнику помещении инженерных сетей и своевременно сообщать Управляющей организации о возникших неисправностях, влекущих угрозу для жизни и здоровья, а также угрозу сохранности имущества, или препятствующих оказанию Собственнику или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.21. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

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

3.3.23. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.24. Собственник, члены семьи Собственника, иные пользователи Помещения Собственника проживающее (и/или зарегистрированное) в Помещении, наниматели, члены семей нанимателей, сонаниматели, несут солидарную ответственность по обязательствам в рамках Договора.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору в порядке и объеме, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.4.3. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и Договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

4. Порядок (методика) определения (расчета) цены Договора, размер платы за коммунальные услуги, порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Собственник Помещения Управляющей организации в период действия Договора, если решением общего собрания собственников не выбран иной способ оплаты за коммунальные ресурсы.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услугу управления и не включает плату за капитальный ремонт. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на основании перечня работ и услуг, указанных в Приложении №2 к настоящему Договору, подлежит ежегодному пересмотру в порядке, установленном пунктом 4.3. настоящего Договора и на момент заключения настоящего Договора рассчитывается на 1 м² общей площади Помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2. Размер месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (включающей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за управление) на первый год заключения настоящего Договора определяется согласно решения общего собрания собственников и подлежит индексации на 6 % ежегодно.

4.3. Если общим собранием собственников помещений не приняты с учетом предложений управляющей организации решения об установлении иных экономически обоснованных размерах платы, размер месячной платы по настоящему договору (включающей плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за управление) за 1 м² общей площади помещения принадлежащего собственнику установлены:

- на первый год действия настоящего Договора 28 рублей 00 копеек;
- на второй год действия настоящего Договора 29 рублей 68 копеек;
- на третий год действия настоящего Договора 31 рубль 47 копеек;
- на четвертый год действия настоящего Договора 33 рубля 35 копеек;
- на пятый год действия настоящего Договора 35 рублей 35 копеек.

В случае если указанная выше плата ниже уровня инфляции, то изменение платы происходит согласно следующей методики изменения размер платы за содержание и ремонт на второй и последующий годы действия Договора определяется по формуле:

$$P2 = P1 \times I,$$

где P2 – размер повышения платы на следующий год действия Договора;

P1 – размер платы на текущий год действия Договора;

I – предельный индекс изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, установленный уполномоченным органом на год, в котором производится расчет (в случае если такой индекс не установлен, показатель принимается равным ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент пересмотра платы).

Изменения в приложения №№ 1,2 вносятся Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда. Об изменении перечня Управляющая организация обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ

4.4. Изменение размера платы за содержание и ремонт в соответствии с п. 4.3 Договора не препятствует принятию общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения об установлении на следующий год действия настоящего Договора размера платы за содержание и ремонт в ином размере.

4.5. Общая стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 2 и № 3 к настоящему Договору, установлена на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме.

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

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также плата за иные фактически оказанные Управляющей организацией работы и услуги, вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией на бумажном носителе путем размещения в почтовом ящике собственника. В случае представления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.9. Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на банковский счет и по реквизитам, указанным в платежном документе.

В случае изменения банковского счета, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана разместить соответствующую информацию на первом платежном документе, содержащем новые реквизиты.

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

4.11. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.12. Льготы и субсидии по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.13. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле его собственности в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме. Оплата в данном случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, банковский счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

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

4.15. В случае принятия соответствующего решения собственниками многоквартирного дома оплата за коммунальную услугу (электроснабжение, отопление и ГВС, ХВС и водоотведение, газоснабжение, вывоз ТКО) может быть внесена непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации в сроки, установленные жилищным законодательством платы за соответствующую услугу. При этом Управляющая организация не обеспечивает, и не несет затраты по выставлению платежных документов по данным коммунальных ресурсов и сбору денежных средств.

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования (для потребителя в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме) или внутридомовых инженерных систем (для потребителя в жилом доме).

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

5.5. При нарушении Собственником или иным пользователем обязательств, предусмотренных Договором, в том числе не сообщении Управляющей организации о неисправностях инженерных сетей, не предоставлении доступа к инженерным сетям для устранения аварий, иные действия и бездействия, препятствующие выполнению Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

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

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

5.9. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего Договора, а также имущества, в отношении которого не произведен своевременный капитальный ремонт, что подтверждается технической документацией Многоквартирного дома.

5.11. Факт нарушения Управляющей организацией условий Договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным избранным представителем собственников помещений в Многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников помещений, и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием) государственной жилищной инспекции, вступившими в законную силу.

5.12. Собственник несет ответственность за последствия невыполнения предписаний Управляющей организации или других уполномоченных лиц, а также за последствия возведения не предусмотренных проектом дома конструкций, последствия самовольного изменения инженерных сетей, самовольных отключений инженерных сетей, не предоставление доступа к общему имуществу, расположенному в принадлежащем Собственнику помещении и т.д.

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

6. Осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, за исключением споров, связанных с оплатой по настоящему Договору, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения по настоящему Договору или в связи с ним, все споры, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в суде общей юрисдикции.

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

6.3. Порядок осуществления контроля над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору:

6.3.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации включает в себя предоставление собственникам отчета об исполнении Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

6.3.2. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником Помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, Договором, действующим законодательством, а также уполномоченными органами.

7. Форс-мажор

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

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения копии соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления (управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом), о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего

Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения;

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об отказе от исполнения настоящего Договора, если управляющая организация не выполняет условий Договора. При этом обязательно предоставляются доказательства существенного нарушения условий Договора, а также документы, подтверждающие правомерность принятого общим собранием решения. Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей заверенной копии протокола решения общего собрания и иных документов, подтверждающих правомерность принятого решения.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до расторжения настоящего Договора в случае если:

- многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия Договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений, в совокупности, владеющие более 30% долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, регулярно, более 3-х месяцев подряд, не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, либо своими действиями (бездействиями) существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

8.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

8.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, забастовки и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

8.2. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при отсутствии Заявления о расторжении от одной из сторон, полученного другой стороной не менее чем за два месяца до окончания срока действия Договора.

8.3. Настоящий договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев смерти Собственника - физического лица, ликвидации Управляющей организации, и в случае исключения МКД из реестра лицензий субъекта РФ.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

8.5. В случае если платежи собственников не покрывают расходы Управляющей организации, понесенные в связи с исполнением Договора, а также инвестиционную составляющую, внесенную Управляющей организацией, она вправе доначислить и взыскать с собственников соответствующие расходы.

8.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9. Срок действия Договора и заключительные положения

9.1. Договор заключен на 5 (пять) лет и действует с **01 мая 2017 года**.

Права и обязанности собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте Договора даты, независимо от подписания Договора управления со всеми собственниками.

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

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

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Перечень приложений

Приложение № 1. Состав общего имущества Многоквартирного дома.

Приложение № 2. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 3. Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

11. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»
ООО «РЦАК»

«Собственник»

ООО «Региональный Центр Аварийных Комиссаров»
Адрес: 183039, г. Мурманск,
ул. Академика Книповича, д.51, оф.41
ИНН/КПП 5190051200/519001001
ОГРН 1155190009919
р/сч. 40702810132160001894
в филиале «Санкт-Петербургский» АО «АЛЬФА-БАНК»
К/сч. 3010183093800000786
БИК 044503389

Генеральный директор ООО «РЦАК»



Силаи КА

[Illegible signature]

В состав общего имущества Многоквартирного дома включаются:

I - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир или помещений, находящихся в личной или совместной собственности не всех собственников помещений и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- предусмотренные проектом дома, ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- предусмотренные проектом дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
- предусмотренная проектом дома, инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
- внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.
- предусмотренная проектом дома, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
- предусмотренная проектом дома, внутридомовая система электроснабжения.

II - в составе общего имущества отсутствуют:

- не предусмотренные проектом дома конструкции (в т.ч. ограждения, остекление и другие элементы ограждающих и неограждающих конструкций балконов и лоджий, выход на которые осуществляется через жилые, а также находящиеся в собственности нежилые помещения, а также не предусмотренные проектом дома иные конструкции, балконные кровли, пандусы, и т.д.
- обогревающие элементы, расположенные на системе отопления, за исключением находящихся в помещениях общего пользования
- двери в подъезды с автоматически запирающимися устройствами, сами такие устройства,
- информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети)
- земельный участок (до определения границ земельного участка под домом, присвоения кадастрового номера, постановки на государственный учет)
- детские, спортивные, хозяйственные и иные площадки,
- дороги, проезды, тротуары общего пользования, лестницы
- зеленые насаждения и зоны отдыха
- малые архитектурные формы, в т.ч. клумбы, контейнерные площадки, площадки для сбора крупногабаритного мусора, скамейки, урны и т.д.
- сооружения и сети ливневой канализации, лотки, колодцы, оголовки колодцев с крышками, и т.д.
- автостоянки
- иные не указанные в разделе I объекты.



Генеральный директор ООО «РЦАК»

/К.А. Силк/



ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД

№	ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ	СТОИМОСТЬ НА 1 КВ.М
1	Содержание помещений общего пользования	1,80
2	Содержание придомовой территории	2,32
3	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора	3,60
4	Аварийное обслуживание	1,33
5	Обязательные плановые и технические осмотры	0,40
6	Содержание конструктивных элементов здания	0,73
7	Содержание электросетей	1,04
8	Содержание систем водоснабжения и водоотведения	2,25
9	Содержание внутридомовых сетей теплоснабжения	2,53
10	Обслуживание систем вентиляции	0,26
11	Обслуживание газовых систем	0,55
12	Подбор мусора и обслуживание контейнерной площадки (без вывоза ТКО)	2,08
13	Проведение дератизации и дезинфекции мест общего пользования	0,75
14	Услуги диспетчера	0,10
15	Учетно-расчетное обслуживание, ГИС ЖКХ	1,45
16	Услуги банка (комиссия банка за прием платежей)	1,38
17	Расходы по управлению	1,79
18	Расходы по текущему ремонту мест общего пользования	3,64
	ИТОГО	28.00

Генеральный директор ООО «РЦАК»



А. Силк/



**СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

1. Состав и периодичность работ по содержанию помещений общего пользования (выполняется в зависимости от этажности дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей до 3 –го этажа включительно	2 раза в неделю
2	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	2 раза в неделю
3	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
4	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
5	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц
6	Мытье окон	1 раз в год

2. Состав и периодичность работ по содержанию придомовой территории (выполняется в соответствии с технологией уборки в зависимости от классов территорий, уборочных площадей, при наличии технической возможности применяется уборка механизированным способом, в теплый и холодный период выполняются различные комплексы работ)

№	Перечень работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежеснег выпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежеснег выпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада
3	Очистка территории от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова)	1 раз в 2 суток в дни без снегопада
4	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток во время гололёда
5	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости во время гололёда
6	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в 3 суток, при наличии (промывка при необходимости – 1 раз в месяц)
7	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
8	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	ежедневно
Теплый период		
9	Подметание территории в дни без осадков	1 раз в сутки
10	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки (промывка - 2 раза в месяц)
11	Уборка газонов	2 раза в неделю
12	Уборка спортивных и хозяйственных площадок и площадок для отдыха	2 раза в неделю
13	Уборка детских площадок	ежедневно
14	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год в соответствии с планом - графиком
15	Уборка контейнерных площадок	ежедневно
16	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решётки и приямка	1 раз в неделю

3. Состав и периодичность работ по вывозу и утилизации крупногабаритного мусора (с обслуживаемых контейнерных площадок)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Вывоз и утилизация крупногабаритного мусора	в соответствии с планом-графиком

4. Состав и периодичность работ по аварийному обслуживанию

№	Перечень работ	Периодичность
1	Устранение аварий сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления	постоянно
2	Содержание аварийно-ремонтной службы	постоянно

5. Состав и периодичность обязательных плановых осмотров общего имущества многоквартирного дома (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, без выполнения работ по текущему ремонту)

№	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров (раз в год)	
		Общий	Частичный
1	Крыши	2	-
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-
3	Каменные конструкции (в т.ч. железобетонные)	2	-
4	Металлические конструкции	2	-
5	Внутренняя и наружная отделка Фасады	2	-

6	Фасадное освещение	По мере необходимости	По мере необходимости
7	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-
8	Электросети в подвалах, подпольях и на чердаках	1	-
9	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	1	-
10	Электр. светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	По мере необходимости	По мере необходимости
11	Осмотр систем горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	ежемесячно	По мере необходимости
12	Осмотр водомерных узлов		
13	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях		
14	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы		
15	Огнезащитная обработка деревянных конструкций чердачных помещений	в соответствии с планом-графиком	

6. Состав и периодичность работ по содержанию конструктивных элементов здания (в соответствии с нормативно-технической документацией и техническим паспортом дома, в зависимости от этажности)

№	Перечень работ	Периодичность для жилого дома этажностью до 6 эт.
1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора (чердак, кровля, тех.этаж)	1 раз в год
2	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	2 раза в год
3	Закрытие чердачных слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости
4	Проверка исправности слуховых окон, выходов на кровлю	по необходимости, с заменой до 2 слуховых окон в год
5	Удаление с крыш и козырьков сосулей, наледи, снежных шапок	по необходимости, в соответствии с технологией проведения
6	Очистка подвалов от мусора	1 раз в год
7	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам	по мере необходимости
8	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	по мере необходимости
9	Проверка состояния продухов в цоколях зданий (с закрытием в холодный период)	постоянно
10	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	по мере необходимости, 8 кв.м. остекления на подъезд в год
11	Смена шпингалетов на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
12	Смена ручек на окнах и дверях подъездов	по мере необходимости
13	Установка пружин на входных дверях	по мере необходимости с заменой 1 пружины в год

7. Состав и периодичность работ по обслуживанию сетей горячего и холодного водоснабжения и водоотведения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Проверка основных задвижек и вентилях (с разборкой и прочисткой), предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1 раз в месяц, с заменой до 10 запорных устройств в год на подъезд
2	Проверка укрепления трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости с заменой креплений до 20 м.п. для трубопроводов год
3	Набивка сальников в запорных устройствах систем горячего и холодного водоснабжения	по мере необходимости
4	Уплотнение резьбовых соединений	по мере необходимости
5	Проверка изоляции трубопроводов	по мере необходимости с восстановлением изоляции до 5 м.п. трубопровода в год
6	Промывка и прочистка водоподогревателя (при наличии)	1 раз в год
7	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	по мере необходимости

8. Состав и периодичность работ по обслуживанию электрических сетей (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Замена электроламп в фасадных светильниках наружного освещения	по мере необходимости
2	Замена перегоревших электролампочек в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
3	Мелкий ремонт выключателей в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
4	Мелкий ремонт электропроводки в подъездах, подвалах	по мере необходимости с заменой до 25 м.п. электропроводки в год

9. Состав и периодичность работ по обслуживанию внутридомовых сетей теплоснабжения (инженерные сети, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома)

№	Перечень работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц
2	Профилактический осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительн. приборов и автоматич. устройств)	1 раз в месяц
3	Профилактический осмотр тепловых центров (при наличии)	4 раза в месяц
4	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
5	Промывка грязевиков	1 раз в год, в зависимости от степени загрязнения
6	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно
7	Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры	не реже 1 раза в год
8	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	не реже 1 раза в 3 года с заменой до 2 запорных устройств в год на подъезд
9	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	не реже 1 раза в год
10	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	по мере необходимости с восстановлением изоляции до 10 м.п. трубопровода в год
11	Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля
12	Промывка системы отопления дома	ежегодно после окончания отопительного сезона
13	Регулировка и наладка системы отопления дома	ежегодно в начале отопительного сезона, в течении отопительного сезона по необходимости

10. Состав, периодичность прочих услуг

№	Перечень работ	Периодичность
1	Техническое обслуживание и ремонт газового оборудования	в соответствии с нормативно-технической документацией
2	Подбор и складирование бытового мусора	ежедневно
3	Проведение дератизации	дератизация 1 раз в месяц, дезинсекция по необходимости
4	Проведение дополнительной дератизации и дезинсекции	дополнительная дератизация, истребительная дератизация в соответствии с планом - графиком
5	Обслуживание вентиляционной системы дома	тех. осмотры; прочистка дымовентиляционных каналов в соответствии с нормативно-технической документацией; устранение засоров по заявкам

11. Состав услуги управления

№	Перечень работ	Периодичность
1	Учетно-расчетное обслуживание	учетно-расчетное обслуживание по рабочему расписанию, формирование платежных документов 1 раз в месяц
2	Информационные услуги (диспетчерские услуги)	Круглосуточно
3	Услуги банка (комиссионное вознаграждение банка за прием платежей)	Постоянно
4	Административно-управленческие расходы	Постоянно

Генеральный директор ООО «РЦАК»



К.А. Силк/

«Собственник»

