

Договор № 202401
управления многоквартирным домом

г. Северодвинск

« ____ » _____ 2024 года

Собственники жилых (нежилых) помещений, именуемые в дальнейшем **Собственники помещений** (согласно реестру, приведенному в Приложении № 7 к настоящему договору), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сармат"** (ИНН:2902085662), в лице директора Каштанова Егора Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией работ и (или) оказание услуг, по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД Управляющей организацией в целях управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: **Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24** (далее - МКД).

Управление многоквартирным домом обеспечивает:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан и пользования нежилыми помещениями дома в соответствии с их назначением;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- реализацию решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
- предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями.

1.2. Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются: Собственники жилых помещений и члены их семей, собственники нежилых помещений (далее – Собственники), а также иные лица, которые владеют и пользуются жилыми и (или) нежилыми помещениями на праве аренды, коммерческого найма, безвозмездного пользования, хозяйственного ведения, оперативного управления и (или) на ином законном основании (далее – Пользователи).

Физические и юридические лица с момента подписания Акта приёма-передачи помещений (квартир) с Застройщиком приобретают права и обязанности в соответствии с положениями законодательства РФ, в том числе приобретают обязанность по внесению платы за содержание своего помещения в многоквартирном доме и общего имущества дома, с даты подписания Акта приёма-передачи помещений (квартир) с Застройщиком.

1.3. Управление МКД осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников и Пользователей помещений в период срока действия договора, установленного п.9.1. настоящего договора и для исполнения указанной обязанности Управляющая организация вправе поручить сторонней организации жилищно-коммунального комплекса совершение действий по оказанию услуг и выполнению работ, предусмотренных настоящим договором.

1.4. Состав общего имущества МКД, техническая характеристика МКД, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору Управляющей организации, приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.5. Перечень документации многоквартирного дома, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан в жилых помещениях, а также использования нежилых помещений Собственниками и Пользователями путем оказания услуг по управлению, перечень которых приведен в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в указанный перечень работ, услуг вносятся путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.7. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД по перечню и объему работ, услуг по содержанию МКД и перечню работ по выполнению непредвиденных ремонтов, определяемых Приложениями № 4 и № 5 к настоящему договору. Внесение изменений в указанные перечни работ и услуг возможно путем заключения сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.8. Управляющая организация обеспечивает реализацию решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с

предложениями Собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с собственными предложениями, а также предложениями третьих лиц, в соответствии с принятым общим собранием Собственников решением.

Управляющая организация вправе вступать в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме от имени и в интересах Собственников помещений, а также в собственных интересах.

1.9. Управляющая организация может оказывать Собственникам и Пользователям помещений по их заявкам работы и услуги, не вошедшие в перечни работ и услуг по свободным (договорным) ценам.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники и Пользователи обязаны:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в пределах их назначения (для проживания граждан, с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ).

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом дома и коммунальными услугами, в частности Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (в части, не противоречащей ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри занимаемого жилого (нежилого) помещения.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, инженерных коммуникаций, объектов благоустройства придомовой территории, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в занимаемом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы Собственников и Пользователей в многоквартирном доме.

2.1.8. Согласовывать с Управляющей организацией техническую возможность установки домофонов, оборудования спутникового телевидения, прокладки компьютерных линий и других инженерных систем, не предусмотренных проектной документацией МКД.

2.1.9. Производить реконструкцию инженерных коммуникаций и элементов конструкций здания в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.10. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации - плату за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, ресурсоснабжающими организациями, предоставляющим соответствующую коммунальную услугу - плату за коммунальные услуги: горячего водоснабжения и отопление (теплоснабжение), холодного водоснабжения, отведения сточных вод, электроснабжение, в том числе на общедомовые нужды, и за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

При наличии индивидуальных приборов учета холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, обеспечить своевременную передачу данных показаний в организации, предоставляющие соответствующую коммунальную услугу.

2.1.11. С момента подписания акта приема – передачи помещения с Застройщиком, нести расходы на управление и содержание общего имущества многоквартирного дома.

2.1.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое/не жилое помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб), работников ресурсоснабжающих организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а в целях ликвидации аварий - в любое время.

2.1.13. При наличии конструкций (зашивки и т.п.) ограничивающих доступ к общедомовым сетям в случае возникновения необходимости за счет собственных средств произвести демонтаж таких конструкций, а также работы по их восстановлению.

2.1.14. Соблюдать установленный ЖК РФ порядок переустройства и перепланировки жилых/не жилых помещений.

2.1.15. Не допускать сбрасывания в санитарный узел строительного мусора и твердых бытовых отходов, приводящих к засору канализации.

2.1.16. При проведении ремонтных работ в помещении самостоятельно производить уборку строительного мусора и заменяемых конструкций помещения (дверей, оконных заполнений, конструкций перегородок и т.п.) с территории многоквартирного дома и за свой счёт оплачивать их погрузку и вывоз.

2.1.17. Обеспечить устранение за свой счёт повреждений помещения, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или повреждённого общего имущества многоквартирного дома, если указанные повреждения произошли по вине Собственника.

2.1.18. Своевременно предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих право владения и пользования жилым помещением.

2.1.19. Собственник обязан не создавать Управляющей организации препятствий, мешающих проведению работ по содержанию придомовой территории, а также каким-либо иным образом препятствовать исполнению обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

Убытки, понесенные Управляющей организацией, в связи с созданием препятствий исполнению обязательств по договору, подлежат компенсации собственником/пользователем помещения в МКД, виновного в создании таких препятствий.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Принять МКД на обслуживание и приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с даты внесения соответствующего решения в реестр лицензий Архангельской области.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием действующего законодательства по перечню, объему работ, услуг и условиями их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным п. 1.7 настоящего договора.

2.2.3. Обеспечивать предоставление пользователям помещений качественных коммунальных в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и нормативными актами органов местного самоуправления.

2.2.4. Принимать меры к устранению недостатков качества вышеперечисленных услуг, а в случаях, если данные недостатки произошли по вине Управляющей организации, то приступить к устранению их немедленно.

2.2.5. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий.

2.2.6. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания общего имущества многоквартирного дома и придомовых территорий.

2.2.7. Обеспечить ведение учета выполненных работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории.

2.2.8. Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

2.2.9. Обеспечить своевременное (не менее чем за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование Собственников и Пользователей помещений о сроках предстоящего планового отключения и планового подключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение суток с момента аварии – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий, путем вывешивания соответствующей информации, на согласованных с собственниками недвижимого имущества местах в многоквартирном доме.

2.2.10. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, а также услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.2.11. В порядке, установленном в п. 4.2 настоящего договора, направлять Собственникам и Пользователям жилых (нежилых) помещений платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору.

2.2.12. Рассматривать в течении сроков, предусмотренных законодательством РФ жалобы и заявления пользователей помещений, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.2.13. Предоставлять отчеты о проделанной работе в порядке, установленном разделом 7 настоящего договора.

2.2.14. Информировать Собственников и Пользователей помещений об установленных законодательством Российской Федерации требованиях, к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в МКД, а также общим имуществом путем вывешивания соответствующей информации, на согласованных с собственниками недвижимого имущества местах в многоквартирном доме.

3. Права сторон

3.1. Собственники и Пользователи имеют право:

3.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного настоящим договором качества, безопасных и не причиняющих вреда имуществу Собственников и Пользователей помещений.

3.1.2. При причинении имуществу Собственников и Пользователей помещений ущерба вследствие аварии на инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений, а также расследования причин возникновения аварийной ситуации, приведшей к возникновению имущественного ущерба.

Расчет размера ущерба не входит в обязанности Управляющей организации и выполняется по заявке Собственника/Пользователя (при наличии соответствующих возможностей) по ценам, установленным Управляющей организацией.

Для расчета точного размера причиненного ущерба Собственники и Пользователи имеют право обратиться в специализированную организацию.

3.1.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Управляющей организации.

3.1.4. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг.

Собственники и Пользователи не вправе:

3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технические возможности внутридомовых электрических сетей.

3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

3.2.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.2.4. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.2.5. Производить перепланировку и переустройство помещений без согласований, предусмотренных нормативно-правовыми документами.

3.2.6. Отказывать в допуске в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т.ч. работников аварийных служб), работников ресурсоснабжающих организаций для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.7. Производить без согласования с Управляющей организацией работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу МКД.

3.2.8. Без получения соответствующих согласований, в том числе с Собственниками помещений дома устанавливать (крепить) антенны, кондиционеры, рекламные плакаты (баннеры) и другое на общем имуществе дома (кровля, фасад, козырьки и т.д.), переоборудовать фасады, конструктивные элементы зданий, балконов и лоджий, малые архитектурные формы, сносить зеленые насаждения.

3.2.9. Производить работы в принадлежащих им помещениях, а также совершать иные действия, приводящие к порче, уничтожению или уменьшению объема общего имущества многоквартирного дома.

3.2.10. Собственники и Пользователи помещений в многоквартирном доме, не осуществляют парковку (стоянку/остановку) принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании транспортных средств, в непредусмотренных для этих целей местах в границах земельного участка многоквартирного дома, а также ближе 5-ти (пять) метров от стен многоквартирного дома.

3.2.11. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.2.12. Склаживать строительный и другой крупногабаритный мусор на придомовой территории вне специально предназначенных для этих целей мест.

Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Требовать (в том числе – в судебном порядке) надлежащего исполнения Собственниками и Пользователями своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Требовать от Собственников и Пользователей помещений оплаты работ (услуг) в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а также обращаться в судебные органы за принудительным взысканием с них задолженности.

3.3.3. Требовать (в том числе – в судебном порядке) оплаты пени при несоблюдении Собственниками, нанимателями жилых помещений, Собственниками, арендаторами нежилых помещений сроков внесения платы по настоящему Договору в размере и порядке, установленном п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

3.3.4. Требовать (в том числе – в судебном порядке) допуска в жилое и (или) нежилое помещение в заранее согласованное с Собственниками и Пользователями помещений время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системе теплоснабжения, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Ограничить предоставление коммунальных услуг, при наличии у граждан пользователей помещений задолженности в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.3.6. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ по настоящему договору, привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, согласовать с Застройщиком в части если это касается гарантийных обязательств. В одностороннем порядке перераспределять денежные средства, предусмотренные на содержание общего имущества дома между выполненными работами.

3.3.7. Осуществляя управление по настоящему договору, Управляющая организация вправе оказывать дополнительные услуги и выполнять дополнительные работы, связанные с надлежащим содержанием многоквартирного дома, но не вошедшие в перечни работ, услуг по настоящему договору, за счёт средств пользователя, заказавшего данные услуги.

3.3.8. Принимать решения об использовании земельного участка в части согласования разрытий по прокладке, ремонту и замене коммуникаций ресурсоснабжающих и сетевых организаций, проходящих по придомовой территории многоквартирного дома.

3.3.9. Управляющая организация вправе взыскать с пользователя ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

3.3.10. Требовать от Собственников и Пользователей, полного возмещения убытков, возникших по их вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.3.11. Передать ресурсоснабжающим организациям полномочия по начислению (в том числе пени), выставлению платежных документов, сбору и учету платы за горячую воду, электрическую энергию, холодную воду, отведение сточных вод, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме и входящих в плату за содержание жилого помещения, собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в многоквартирном доме.

3.3.12. Заключать агентские договоры с третьими лицами для начисления, сбора и перерасчёта платежей Собственников и Пользователей за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и иные услуги (определённые общим собранием собственников).

3.3.13. Представлять интересы собственников недвижимого имущества многоквартирного дома, в судах общей юрисдикции, а также Арбитражном суде, по вопросам защиты имущественных или не имущественных прав собственников недвижимого имущества многоквартирного дома, связанных с осуществлением управленческих функций по данному многоквартирному дому.

3.3.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, умышленном уменьшении объема общего имущества, а также использование их не по назначению.

3.3.15. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. В случае несоответствия данных, предоставленных пользователями, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета. В случае непредставления пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием, утвержденных на территории г. Северодвинска, нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

3.3.16. В одностороннем порядке перераспределять плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД по ее структурным элементам на иные статьи расходов перечня работ и услуг.

3.3.17. Управляющая организация вправе инициировать проведение общего собрания Собственников.

3.3.18. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях, являющихся общим имуществом дома, Управляющая организация вправе использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для ликвидации аварии. Выполненные работы по устранению аварийной ситуации отражаются в отчете по исполнению Договора управления. В случае, когда работы текущего ремонта выполнены, то затраты на ликвидацию аварийной ситуации учитываются при планировании работ текущего ремонта на следующий год.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, в том числе по содержанию и ремонту (кроме капитального) общего имущества дома, которые включают в себя обязательный объем работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания.

4.1.2. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается на срок действия договора с ежегодной индексацией. Предельный индекс изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества принимается равным индексу потребительских цен на текущий год.

Управляющая организация уведомляет собственников помещений в МКД об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере, путем вывешивания соответствующей информации, на согласованных с собственниками недвижимого имущества местах в многоквартирном доме.

Установлений в указанном порядке размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, не требует его принятия (утверждения) общим собранием, если увеличение не превышает размер предельного индекса потребительских цен.

4.1.3. Размер оплаты за управление, содержание и ремонт общего имущества дома для пользователей нежилых помещений не оформляется отдельным договором и соответствует размеру оплаты, определенной для пользователей жилых помещений.

4.1.4. При определении цены на управление, содержание и ремонт общего имущества, приняты за основу расчеты отдела цен и тарифов МО Северодвинск, которые включают в себя обязательный объем работ, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания.

4.2. Порядок определения и внесения платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги и ее размеры.

4.2.1. Размеры оплаты за содержание, управление и текущий ремонт общего имущества определяется для каждого Собственника, исходя из цены на услуги по содержанию, управлению и ремонту за 1 м² общей площади помещения в месяц, в соответствии с Приложением № 4.

4.2.2. В платежный документ за содержание жилого помещения включаются расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, с даты и в порядке, определяемых нормами жилищного законодательства.

4.2.3. Размер расходов граждан в платежном документе за содержание жилого помещения, на оплату холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, отведения сточных вод, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется:

при наличии общедомового прибора учёта исходя из фактического объёма потребления холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, сточных вод, определённых по показаниям общедомового прибора учёта (за минусом индивидуального потребления), путём распределения всего потреблённого объёма между всеми жилыми и нежилыми помещениями дома пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, установленные в соответствии с законодательством РФ, действующих в каждом расчётном периоде, за который вносится плата за содержание жилого помещения.

при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учёта – исходя из нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме и тарифов на соответствующие коммунальные ресурсы, установленные в соответствии с законодательством РФ, действующих в каждом расчётном периоде, за который вносится плата за содержание жилое и нежилое помещение.

4.2.4. При отсутствии предусмотренных Жилищным законодательством прямых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, оплата коммунальных услуг включает в себя плату за горячую воду, холодную воду, тепловую энергию, отведение сточных вод, электрическую энергию.

4.2.5. При наличии, заключенных в установленном законом порядке, с каждым Собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, коммунальные услуги в многоквартирном доме предоставляются ресурсоснабжающими организациями: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, газоснабжения, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными договорами.

4.2.6. Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2.7. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего договора заключения дополнительного соглашения сторон, о внесении соответствующих изменений в расчеты по настоящему договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги будут применяться новые тарифы с даты введения их в действие.

4.2.8. При наличии индивидуальных приборов учёта, оплата за коммунальные услуги производится по показаниям приборов учёта и в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

4.2.9. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание, управление и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, установленной настоящим договором в полном объёме. Льготы предоставляются Государственным учреждением «Отделение социальной защиты населения по г. Северодвинску», путем перечисления денежных средств на их персонифицированные счета.

4.2.10. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим договором, в полном объёме.

4.2.11. Внесение платы осуществляется собственниками жилых помещений на расчетный счет Управляющей организации на основании счетов или квитанций, выставяемых Управляющей организацией в адрес соответствующих плательщиков.

4.2.12. Квитанции представляются плательщикам не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.2.13. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плательщики, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.14. При наличии, заключенных в установленном законом порядке, с каждым Собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, внесение платы за коммунальные услуги утвердить в следующем порядке:

- внесение платы за холодную воду и стоки осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – цех 19 АО «ПО «Севмаш»;
- внесение платы за отопление и горячее водоснабжение осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – ПАО «ТГК-2»;
- внесение платы за электроэнергию осуществляется непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – ПАО «ТГК-2 Энергосбыт»;
- внесение платы за обращение с ТКО осуществляется непосредственно региональному оператору по обращению с ТКО – ООО «ЭкоИнтегратор».

4.2.15. Плата, за санитарную обработку мест общего пользования многоквартирного дома, в рамках профилактики инфекционных заболеваний, производится из расчета фактической стоимости обработки 1 м² обрабатываемой поверхности, при этом дополнительные (непредвиденные или не включенные в Перечень работ и услуг) расходы, на проведение работ (услуг) по содержанию общего имущества многоквартирного дома, управляющая компания вправе компенсировать за счет денежных средств поступающих от собственников недвижимого имущества в многоквартирном доме, а также пользователей жилых/нежилых помещений в многоквартирном доме, по статье на текущий ремонт.

4.3. Порядок изменения платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги или их размеров.

4.3.1. Неиспользование Собственником/Пользователем помещения не является основанием невнесения платы за занимаемое помещение, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

4.3.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в соответствии с законодательством РФ.

4.3.3. В случае невыполнения либо перевыполнения плана текущего ремонта (согласно утвержденного и согласованного перечня работ), остаток либо перерасход средств переносится на следующий год.

4.4. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

4.4.1. Собственники возмещают Управляющей организации, расходы, понесенные на изготовление технической документации по многоквартирному дому, за счет средств на текущий ремонт, входящих в состав оплаты на содержание и ремонт общего имущества дома. Основанием для возмещения таких расходов является отчет Управляющей организации, предоставляемый Собственникам помещений многоквартирного дома, в соответствии с п. 7 настоящего Договора.

4.4.2. Дополнительные услуги и работы, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по вопросам пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме, не входят в цену Договора и оплачиваются отдельно по свободным договорным ценам, в соответствии с прайс-листом на дополнительные услуги.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей компании:

5.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий Договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и Пользователей жилых помещений, действий третьих лиц, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.1.3. Управляющая организация не несет ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях дома, если после информирования Собственников о необходимости проведения соответствующих работ по ремонту общего имущества дома, Собственники не приняли решение на общем собрании о проведении работ, обеспечивающих работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

5.1.4. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственность за качество предоставляемых услуг по параметрам, зависящим от технического состояния конструктивных элементов здания и эксплуатируемого оборудования.

5.1.5. Управляющая организация не несет ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате падения снега, наледи, сосулей с кровли многоквартирного дома (козырьков зашитых балконов) в случаях не соблюдения Собственниками/Пользователями пункта 3.2.10 настоящего договора, а также несогласованной в установленном порядке зашивки балконов (с установкой козырьков), антенн, рекламных вывесок, баннеров, кондиционеров.

5.2. Ответственность Собственников и Пользователей:

5.2.1. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников и Пользователей ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору.

5.2.2. В случае неисполнения Собственниками и Пользователями обязанностей по содержанию, проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники и Пользователи несут перед Управляющей организацией и третьими лицами имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.3. Собственники и Пользователи жилых и нежилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией, другими Собственниками и третьими лицами.

5.2.4. Собственники помещений несут ответственность по возмещению ущерба, возникшего в результате аварийной ситуации на инженерных коммуникациях и конструкциях дома, если после получения информации от Управляющей организации, либо органов, уполномоченных осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, о необходимости проведения ремонта, они не приняли решение на общем собрании о проведении ремонта, обеспечивающего работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

5.2.5. Собственники помещений несут ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в случае неприятия ими решения на общем собрании о проведении работ, обеспечивающих

работоспособность инженерных сетей, оборудования и конструктивных элементов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме при истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.6. Собственники несут ответственность за ущерб, причиненный в результате возникновения засоров канализации, произошедших по их вине.

5.2.7. В случае расторжения настоящего Договора на основании общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Собственники обязаны возместить Управляющей организации затраты, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора и решений общего собрания Собственников, не оплаченные ими к моменту расторжения Договора.

5.2.8. В случае нарушения Собственником обязательств, предусмотренных пунктом 2.1.19. настоящего Договора, он несет ответственность в размере убытков, фактически понесённых Управляющей организацией из-за такого нарушения.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

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

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

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

5.3.2. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Настоящим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Управляющая организация ежегодно в течении первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, согласно Приложения № 6, путем размещения его на информационных стендах в подъездах дома, а также размещает указанный отчет в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)». Отчет считается утвержденным при отсутствии в течении 20-ти календарных дней возражений от собственников помещений в многоквартирном доме с момента размещения данного отчета.

7.2. Акты оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме подписываются сторонами 2 раза в год. От имени Собственников помещений акты подписываются Председателем Совета многоквартирного дома в порядке, установленном п.п. 4 п. 8 ст. 161.1 ЖК РФ.

8. Порядок финансирования расходов на подготовку и проведение общих собраний собственников (ОСС) недвижимого имущества МКД

8.1. В случае проведения ОСС по инициативе собственников, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов собственников, расходы на подготовку и проведение ОСС отнесены к затратам организации, с которой у собственников МКД заключен договор управления.

8.2. В случае проведения ОСС по инициативе организации, с которой у собственников МКД заключен договор управления, расходы на подготовку и проведение ОСС отнесены к затратам данной организации.

8.3. В случае проведения ОСС по инициативе собственника недвижимого имущества, или по инициативе собственников, совместно обладающих менее 10% голосов от общего количества

голосов собственников, расходы на подготовку и проведение ОСС несет инициатор/инициаторы ОСС, по утвержденным тарифам организации с которой заключен договор управления.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания сторонами и заключается сроком на 5 (пять) лет.

При отсутствии заявления одной из сторон, о прекращении договора, не менее чем за 30 дней до даты его окончания, действие договора считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора.

9.3. Действия настоящего договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых направляется в Государственную жилищную инспекцию Архангельской области, второй - в Управляющую организацию, третий – уполномоченному представителю Собственников многоквартирного дома.

9.5. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

При этом новый Собственник автоматически присоединяется к настоящему договору.

9.6. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

9.7. К настоящему договору прилагается:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 2 – Перечень документации многоквартирного дома.

Приложение № 3 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Приложение № 4 - Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома и стоимость их выполнения.

Приложение № 5 - Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей.

Приложение № 6 - Форма ежегодного отчёта управляющей организации по выполненным работам в многоквартирном доме.

Приложение № 7 - Реестр Собственников помещений многоквартирного дома.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Сармат»

Юридический адрес: 164521, Архангельская обл., Северодвинск г., Железнодорожная ул., дом № 34, помещение 20020

Почтовый адрес: 164521, Архангельская обл. Северодвинск г., Ломоносова ул., дом № 48А, ИНН 2902085662 КПП 290201001

р/с 40702810504000005504 в Архангельском отделении № 8637 ПАО Сбербанк

БИК 041117601

Телефон: 8-921-481-57-17

e-mail: lab29@mail.ru

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

М.П.

Председатель Совета многоквартирного дома:

Дата рождения: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

Зарегистрирован: _____

Тел:

_____ / _____ /

**Характеристика многоквартирного дома,
границы эксплуатационной ответственности и состав общего имущества по адресу:
Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

1. Характеристика многоквартирного дома.

| | | |
|----|---|------------------------------|
| 1 | Адрес многоквартирного дома | ул. Ломоносова, д. 24 |
| 2 | Серия, тип постройки | Индивидуальный проект |
| 3 | Год постройки | 2023 |
| 4 | Степень износа по данным государственного технического учета | 0 |
| 5 | Год последнего капитального ремонта | - |
| 6 | Количество этажей | 5 |
| 7 | Наличие: техподполье (м ²) в т.ч: | Имеется |
| | Теплоцентр, в техподполье | Имеется (9,2 м2) |
| | Электрощитовая на 1 этаже | Имеется |
| | Кладовая уборочного инвентаря, в техподполье | Имеется (3,3 м2) |
| 8 | Количество квартир | 50 |
| 9 | Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества | - |
| 10 | Строительный объем, (м ³) | |
| 11 | Площадь: | |
| | а) жилых помещений (общая площадь квартир), (м ²) | 2648,4 |
| | б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), (м ²) | - |
| | в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме), в т.ч.: 183- коридоры; 211,7- л/кл; т.ц.-9,2; помещение уборочного инвентаря- 3,3, (м2) | Имеются |
| | г) площадь балконов/ лоджий м2 | 323,4 |
| | д) уборочная площадь м2 | 394,7 |
| 12 | Количество подъездов, (шт.) | 2 |
| 13 | Лифты, шт./ (м2) | 2/8,4 |
| 14 | Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, (м ²) | 2627,0 |
| 15 | Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) | 29:28:102022:27 |
| 16 | Наличие детской площадки со спортивным/детским оборудованием; парковки | - |
| 16 | Контейнерная площадка | - |

| | | |
|----|------------------------|---|
| 17 | Наличие наружных сетей | - |
|----|------------------------|---|

Примечание: Данное Приложение будет откорректировано после получения исполнительной, технической документации в полном объеме и технического паспорта от Застройщика.

* Общая площадь жилых помещений может измениться в случае переобмеров, перепланировок помещений, выполненных собственниками и согласованных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

| № | Наименование объекта | Описание и назначение объекта |
|----|--|---|
| 1. | Земельный участок | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № 29:28:102022:27 |
| 2. | Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и над подвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений). | |
| 3. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, моторосборочные камеры, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, кабины лифтов, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме. | Здание имеет: Подъезды – 2 Квартиры – 50 Лоджии – Тепловой узел – 1 Кладовая – 1 Электрощитовая – 1 Лифт - 2 |
| 4. | Инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье) и шахтах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в т.ч. - лифтовое), находящееся в данном доме за пределами | Здание имеет системы: Горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления. |

| | | |
|-----------|---|--------------------|
| | или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения | Электрифицировано. |
| 5. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке | |

Примечание: Данное Приложение будет откорректировано после получения исполнительной, технической документации в полном объеме и технического паспорта от Застройщика.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

М.П.

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____ /

**Перечень документации многоквартирного дома
по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

| № п/п | Наименование документа | Кол-во листов |
|-------|---|---------------|
| 1 | Градостроительный план земельного участка | |
| 2 | Комплект проектной документации | |
| 3 | Комплект исполнительной документации по строительству дома (после ввода дома в эксплуатацию), в том числе рабочую документацию, являющуюся исполнительной, протокола испытаний систем дома, разрешения на допуск систем к эксплуатации, выданной Ростехнадзором | |
| 4 | Энергетический паспорт здания | |
| 5 | Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, квартиры | |
| 6 | Копия технического плана дома, оригинал технического паспорта дома | |
| 7 | Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний | |
| 8 | Копия кадастрового плана земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. | |
| 9 | Реестр собственников помещений в МКД | |

Примечание: Перечень документации читать совместно с актами-передачи (сопроводительными) по передачи документации с реестром комплектации от Застройщика в адрес Управляющей организации.

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____ /

М.П.

**Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом по адресу:
Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

| Перечень услуг (работ) |
|--|
| 1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому, осуществление технического надзора за состоянием многоквартирного дома |
| 2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ. |
| 3. Заключение договора энергоснабжения (горячее водоснабжение и отопление). |
| 4. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. |
| 5. Осуществления контроля за качеством жилищно-коммунальных услуг. |
| 6. Предоставление устных и письменных разъяснений Собственникам и Пользователям помещений о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. |
| 7. Выдача справок, выписок |
| 8. Информирование Собственников жилых помещений об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги в порядке, установленном в настоящем договоре. |
| 9. Расчет тарифов и расценок на обслуживание и ремонт жилья при изменении себестоимости. |
| 10. Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта в соответствии с настоящим договором. |
| 11. В случаях причинения ущерба выход на место и составление акта об ущербе. |

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____ /

М.П.

**Перечень
работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

| Наименование работ | Тариф |
|---|-------------|
| ПЕРЕЧЕНЬ, ООБЪЕМ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ МКД | |
| Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования МКД | 4,39 |
| Подметание полов во всех помещениях общего пользования. В период с марта по ноябрь (включительно): А) от 1 до 3 этажа (5 раз в неделю) Б) от 3 этажа и выше (2 раза в неделю) | |
| Подметание полов во всех помещениях общего пользования. В период с декабря по февраль (включительно): А) от 1 до 3 этажа (3 раза в неделю) Б) от 3 этажа и выше (2 раза в неделю) | |
| Мытье полов во всех помещениях общего пользования. В период с марта по ноябрь (включительно) (2 раз в месяц) | |
| Мытье полов во всех помещениях общего пользования. В период с декабря по февраль (включительно) (2 раза, в конце декабря, в середине февраля) | |
| Влажная протирка пыли с колпаков светильников в помещениях общего пользования (1 раз в год) | |
| Влажная протирка стен, дверей в помещениях общего пользования (2 раза в год) | |
| Уборка чердачного / подвального помещения (1 раз в год) | |
| Влажная протирка подоконников, перил лестниц (2 раза в месяц) | |
| Влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков (1 раз в месяц) | |
| Влажная протирка отопительных приборов (2 раза в год) | |
| Мытье окон (1 раз в год в период с мая по сентябрь) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества МКД | 4,95 |
| Уборка мусора на контейнерных площадках (5 раз в неделю) | |
| Очистка урн от мусора (5 раз в неделю) | |
| Летний период | |
| Подметание тротуаров (5 раз в неделю) | |
| Уборка газонов от листьев, сучьев, случайного мусора (5 раз в неделю) | |
| Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд (по мере необходимости) | |
| Покос травы на газоне (по мере необходимости) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Зимний период | |
| Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада (5 раз в неделю) | |
| Сдвигка и подметание снега при снегопаде: | |
| А) Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см | |
| Б) Сдвигка и подметание свежеснегавпавшего снега толщиной более 2 см (1 раз в сутки в дни снегопада по мере необходимости) | |
| Ликвидация гололеда, посыпка территории песком (по мере необходимости) | |
| Сбрасывание снега с крыш, удаление сосулек (по мере необходимости) | |
| Механизированная уборка проездов (по мере необходимости) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ И СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МКД | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции | 0,20 |
| Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах | |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в МКД | 1,09 |
| Ревизия теплоцентра | |
| Чистка грязевиков | |
| Чистка фильтров | |
| Промывка теплообменника (при закрытой системе ГВС) | |
| Обход тепловых пунктов | |

| Наименование работ | Тариф |
|--|-------------|
| Замеры параметров теплоносителя | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД | 3,27 |
| Осмотр системы ХВС, канализации в чердачных и подвальных помещениях | |
| Осмотр системы центрального отопления и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях | |
| Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации (подчеканка раструбов) | |
| Прочистка канализационного лежачка, выпусков (профилактическая) | |
| Прочистка канализационного стояка | |
| Ликвидация засоров канализации | |
| Проверка исправности канализационных вытяжек | |
| Чистка фильтров | |
| Обслуживание и ремонт коллективных (общедомовых) приборов учета - ХВС, ГВС | |
| Поверка коллективных (общедомовых) приборов учета | |
| Консервация, расконсервация системы отопления | |
| Промывка и опрессовка систем отопления (по мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период) | |
| Слив и наполнение водой системы центрального отопления | |
| Регулировка и наладка систем отопления | |
| Ликвидация воздушных пробок в стояке системы отопления | |
| Обслуживание общедомового прибора учета коммунальных ресурсов: отопление и горячая вода | |
| Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств (2 раза в год) | |
| Техническое обслуживание инженерных сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных жилых домов | |
| Обслуживание наружных сетей (по мере необходимости) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования | 1,63 |
| Осмотр электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках, устранение неисправностей | |
| Осмотр электросетей в подвалах, чердаках, тамбурах, устранение неисправностей | |
| Осмотр силовых установок | |
| Осмотр ВРУ | |
| Замеры сопротивления изоляции проводов | |
| Проверка изоляции электропроводки и ее укрепление | |
| Проверка заземления оболочки электрокабеля | |
| Замена перегоревших ламп светильников | |
| Техническое обслуживание электрического запирающего устройства | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнения заявок населения | 0,98 |
| Устранение аварии на внутридомовых инженерных сетях (в зависимости от срока эксплуатации МКД) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| РАБОТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ НЕСУЩИХ КОНСТРУКЦИЙ МКД | |
| Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов МКД | 0,32 |
| Осмотр территории вокруг здания и фундамента | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в зданиях с подвалами в МКД | 0,37 |
| Открытие, закрытие подвальных окон, продухов | |
| Очистка подвальных помещений и техподполья от мусора | |
| Предотвращение сырости и замачивания грунтов оснований и фундаментов, конструкций подвалов и техподполий | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД | 0,32 |
| Осмотр каменных, кирпичных, панельных, монолитных, блочных стен, фасадов | |

| Наименование работ | Тариф |
|---|--------------|
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД | 0,12 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД | 0,26 |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД | 0,20 |
| Осмотр железобетонных перекрытий | |
| Осмотр железобетонных покрытий, полов | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ...» | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД | 0,48 |
| Осмотр всех элементов кровли, водостоков | |
| Обслуживание водосточных труб, колен, воронок | |
| Очистка кровли и козырьков от снега, сбивание сосулек | |
| Очистка кровли от мусора, листьев | |
| Подметание чердаков без предварительного увлажнения (при наличии) | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД | 0,16 |
| Осмотр внутренней отделки стен | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД | 0,11 |
| Восстановление фурнитуры дверных заполнений | |
| Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в МКД | |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | |
| Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирных и жилых домах: | 9,12 |
| Профилактическое техническое и аварийно-техническое обслуживание оборудования пассажирских лифтов, оборудования лифтовой диспетчерской связи, предоставление услуг диспетчера (оператора) лифтовой диспетчерской связи, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями. | |
| УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ | 4,87 |
| Услуга по управлению | |
| Услуги паспортной службы | |
| Услуги по начислению и сбору платежей, работе с неплательщиками | |
| ПРОЧИЕ УСЛУГИ | |
| Дератизация, дезинсекция | 0,20 |
| Аварийно-диспетчерское обслуживание (круглосуточно) | 1,20 |
| Устранение аварии и выполнение заявок собственников и (или) лиц, пользующихся его помещением (ями) в этом МКД | 0,90 |
| Устранение неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей МКД | 0,42 |
| Другие работы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 "О минимальном перечне услуг и работ..." | 0,29 |
| ИТОГО: | 35,85 |

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов _____ / _____ /

Председатель Совета многоквартирного дома:

_____ Тел: _____

М.П.

**Перечень работ по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования и предельные сроки устранения неисправностей по адресу:
Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

| Работа по устранению неисправностей конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта |
|---|---|
| КРОВЛЯ | |
| Протечка в отдельных местах. | 5 суток |
| Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов, и пр. расстройство их креплений) | 5 суток |
| СТЕНЫ | |
| Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая выпадением. | 1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ | |
| Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек: в зимнее время в летнее время | 1 сутки 3 суток |
| Дверные заполнения (входные двери в подъездах) в зимнее время в летнее время | 1 сутки 3 суток |
| ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | |
| Отслоение штукатурки потолка (в местах общего пользования – л/клетки) или верхней части стены, угрожающее её обрушению. | 5 суток (с незамедлительным принятием мер безопасности) |
| САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ | |
| Неисправности аварийного порядка на общем имуществе многоквартирного дома. | Немедленно. |
| ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ | |
| Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или электрооборудования. | Перерыв в электроснабжении, необходимый для ремонта или замены поврежденного элемента системы электрооборудования дома не должен превышать 1 суток (при наличии резервного источника питания на время приезда дежурного персонала для его включения). |
| Неисправности во вводно- распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. | 3 часа |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий. | 3 часа |
| Неисправности аварийного порядка на общем имуществе многоквартирного дома. | Немедленно |
| Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников). | 7 суток |

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

М.П.

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____

**Форма отчёта управляющей организации ООО «УК «Сармат»
по выполненным работам в многоквартирном доме по адресу:**

г. _____, ул. _____, д. ____
за _____ год

I. Характеристика дома:

| № | Характеристика | Кол-во, вид | Ед. изм. |
|----|---|-------------|------------|
| 1 | Тип дома: | | |
| 2 | Этажность: | | |
| 3 | Год постройки: | | |
| 4 | Количество жилых помещений (квартир): | | |
| 5 | Количество нежилых помещений: | | |
| 6 | Общая площадь квартир: | | м.кв. |
| 7 | Общая площадь нежилых помещений: | | м.кв. |
| 8 | Тариф на содержание и ремонт жилья: | | руб./месяц |
| 9 | включая на текущий ремонт | | руб./месяц |
| 10 | Количество месяцев управления домом в _____ году: | | |

II. Состояние платежей за жилищные услуги:

| № | Наименование | Начислено и предъявлено собственникам и нанимателям, руб. | Оплачено собственниками и нанимателями, руб. | Сумма задолженности, руб. | % задолженности |
|---|---------------------------|---|--|---------------------------|-----------------|
| | Содержание и ремонт жилья | | | | |

III. Состав работ и периодичность их выполнения, включенных в плату за содержание и ремонт помещений соответствует договору управления:

№ _____ от _____ 20__ года, приложение № ____

IV. Состояние платежей за коммунальные услуги на содержание общего имущества, выставленные ресурсоснабжающими организациями:

| № | Наименование | Сумма, выставленная РСО | Сумма, оплаченная УК |
|---|---|-------------------------|----------------------|
| 1 | Коммунальные услуги на содержание общего имущества: | | |

V. Состояние платежей за текущий ремонт:

(из числа собранных средств на содержание и ремонт жилья)

| № | Наименование | Начислено и предъявлено собственникам и нанимателям, руб. |
|---|----------------|---|
| 1 | Текущий ремонт | 0,00 |

VI. Наименование и объёмы работ по текущему ремонту дома:

| № | Наименование работ | План по текущему ремонту | | Фактическое выполнение работ по текущему ремонту | |
|---|------------------------------|--------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| | | Объём работ | Стоимость работ, руб. | Объём работ | Стоимость работ, руб. |
| 1 | | | | | |
| | Итого стоимость работ | | | | |

Остаток (+) / перерасход (-) по текущему ремонту на конец ____ года, руб.: 0,00

Данный отчёт предоставляется в соответствии с п. ____ договора управления.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____ /

М.П.

**Реестр собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:
Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Ломоносова, д. 24**

| № п/п | № помещ. | Ф.И.О. собственника | Общая S помещ., м.кв. | Кол-во долей | Долевая соб-ть, м.кв. |
|-------|----------|---------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| 1 | | | | | |
| . | | | | | |
| 50 | | | | | |

Управляющая организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Сармат»

Генеральный директор

_____ Е.А. Каштанов

М.П.

Председатель Совета многоквартирного дома:

Тел: _____

_____ / _____ /