ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ, ЗАКРЕПЛЕННЫМ ЗА ВООРУЖЕННЫМИ СИЛАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПО АДРЕСУ:
Мурманская область, ЗАТО Александровск, г. Полярный, ул. Комсомольская, д. 18

г. Полярный «25» февраля 2022 г.

Министерство обороны Российской Федерации в лице начальника филиала «Северный» федерального государственного автономного учреждения «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации (ФГАУ «Росжилкомплекс») Маулина Юрия Юрьевича, действующего на основании доверенности от 16 сентября 2021 года № 77/822-н/77-2021-17-738, удостоверенная Лемеховой Ариной Евгеньевной, нотариусом города Москвы, именуемое в дальнейшем «Собственник» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Сайда» ОГРН № 1055100062918, ИНН 5112007596, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Снаговской Веры Владимировна, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор»).

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного организатором конкурса – Администрацией муниципального образования закрытое административно – территориальное образование Александровск Мурманской области, отраженных в протоколе № 2 от «14» февраля 2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех пользователей помещений в Многоквартирном доме и определены в соответствии с пунктом 1.1. настоящего договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего 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.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (нанимателям и членам их семей, проживающим в помещениях на основании договора найма, арендаторам, пользующимся нежилыми помещениями на основании договора аренды, а так же иным законным пользователям помещений) или в случаях предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами обеспечить готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме регулируются отдельным договором.

2.3.Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен сторонами с учетом положений статьи 36 Жилищного кодекса РФ, общие сведения (характеристика) о многоквартирном доме и его техническое состояние указаны в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса в Приложении № 1 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ с наибольшей выгодой в интересах нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями № 2 к настоящему договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

При этом все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре управления многоквартирным домом в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющей организацией независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

3.1.3. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год. Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги нанимателям и членам их семей, арендаторам и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газоснабжение; отопление, а также коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общедомового имущества.

3.1.5. Предоставлять иные услуги (видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.) по заявкам нанимателей жилых помещений многоквартирного дома.

3.1.6. Заключить договор с государственными учреждениями, предоставляющими нанимателям и иным законным пользователям помещений в многоквартирном доме субсидии и меры социальной поддержки по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги, плата которых законодательно установлена ниже платы по настоящему договору, в порядке, установленном законодательством.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки нанимателей либо членов их семей в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.8. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение 1 часа с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Обеспечить хранение ведение и актуализацию технической и исполнительной (базы данных) документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг.

По требованию Собственника, не позднее 5 рабочих дней с момента предъявления указанного требования, предоставлять копии соответствующих документов.

3.1.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы нанимателей и иных заинтересованных лиц в сроки и в порядке, установленные Постановлением

Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.11. Информировать нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.12. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомить нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность по вине Управляющей организации, произвести перерасчет платы за соответствующий вид услуг в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации нанимателем, арендатором и иным законным пользователем помещений. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Управляющая организация получила заявку на их устранение.

3.1.15. Выдавать нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений платежные документы не позднее 05 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.16. Обеспечить нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. По требованию нанимателей и иных лиц, несущих с нанимателем солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения нанимателя, арендатора и иных законных пользователей помещений согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, за исключением аварийных ситуаций.

3.1.19. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.20. По требованию нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия и качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

3.1.21. Представлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее первого квартала года, следующего за отчетным, в соответствии с Приложением №3 к настоящему Договору.

3.1.22. На основании заявки нанимателей, Собственника, арендатора и иного законного пользователя помещения направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению.

3.1.23. Представлять интересы нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.1.24. Предоставлять Собственнику по его запросу документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, в том числе предоставлять по запросу Собственника копии договоров найма помещений.

По требованию Собственника, не позднее 5 рабочих дней с момента предъявления указанного требования, предоставлять копии соответствующих документов.

3.1.25. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, копии договоров найма, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации либо Собственнику.

3.1.26. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.27. В случае необходимости принятия управляющей организации решения или осуществления действий в целях исполнения настоящего договора, но прямо не предусмотренных настоящим договором, равно как и необходимости внесения существенных изменений в условия настоящего договора, инициировать созыв собрания собственников помещений дома.

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

3.1.29. Обеспечить условия хранения и сохранность протоколов Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и решений собственников (листов заочного голосования) по вопросам повестки дня, поставленным на голосования на время действия настоящего договора.

3.1.30. Проводить обследование многоквартирного дома и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости.

3.1.31. Обеспечить проведение текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, его инженерных сетей и оборудования в соответствии с утвержденным графиком (планом).

3.1.32. В случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами Управляющая организация обязуется:

- предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений, арендаторам и иным законным пользователям помещений) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

- осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

- принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений, арендаторов и иным законных пользователей помещений, обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.33. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным нанимателями, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего договора.

3.1.34. Обеспечение исполнение обязательств по уплате управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме и лицам, принявшим помещения, средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в возмещение вреда, причиненного общему имуществу, предоставляется в пользу собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, а обеспечение исполнения обязательств по оплате управляющей организацией ресурсов

ресурсоснабжающих организаций - в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций. Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать у Собственника возмещения затрат за содержание пустующих жилых (нежилых) помещений, находящихся у него в собственности.

3.2.3. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги за содержание общего имущества многоквартирного дома от нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений многоквартирного дома.

3.2.6. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных договором.

3.2.7. Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала при исполнении договора.

3.2.8. Вносить предложения Собственнику о размере платы за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме.

3.2.9. Проводить проверку работы установленных индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.10. Самостоятельно или с помощью третьих лиц, оказывать населению жилого фонда платные услуги, которые не входят в перечень работ, установленных настоящим договором или, не относятся к содержанию общего имущества многоквартирного дома.

3.2.11. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего договора.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Представлять Управляющей организации в течение двадцати дней с момента заключения, сведения о заключенных договорах найма.

3.3.2. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (занимаемое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Собственником время, а в случае аварийных ситуаций предоставлять доступ немедленно, в разумные и кратчайшие сроки.

3.3.3. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности, в принадлежащих Собственнику помещениях, строительных элементов, сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.4. Ежемесячно, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, оплачивать предоставленные ему по Договору услуги и возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора, в том числе и в случаях не использования помещений, в период их пустования.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора в соответствии с пунктом 3.1.21 настоящего договора.

3.4.5. Осуществлять иные права в соответствии с действующим законодательством, отнесенным к предмету настоящего договора.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена договора определяется в соответствии Приложением № 2 к настоящему договору, и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, в том числе коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества, объём и стоимость которых определяется в соответствии с действующим законодательством, и за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, на основании прямых договоров с собственниками.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг.

4.3. Размер платы за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Плата за помещение вносится нанимателями, арендаторами и иными законными пользователями жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за помещение вносится в установленные настоящим договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. Наниматели, арендаторы и иные законные пользователи жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме вносят плату за содержание и ремонт помещения, за коммунальные ресурсы используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, предоставленные Управляющей организацией, на расчетный счет:

Банк получателя: МУРМАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8627 ПАО СБЕРБАНК Г. МУРМАНСК

БИК 044705615

р/счет: 40702810641140170194

к/счет: 30101810300000000615

4.8. Не использование помещений нанимателями, арендаторами и иными законными пользователями не является основанием для невнесения платы за помещение.

4.9. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в Приложении № 2, к настоящему договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Факт недопоставки услуги должен быть зафиксирован актом, составленным с участием обеих Сторон.

4.10. Наниматель, арендатор и иной законный пользователь помещения вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.11. Наниматели, арендаторы и иные законные пользователи помещений 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.

4.12. Наниматели, арендаторы и иные законные пользователи помещений вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании заявок нанимателей.

5. Ответственности сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) соответствующих услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный нанимателем, арендатором и иным законным пользователем помещений, или по желанию нанимателей, арендаторов и иных законных пользователей помещений произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, наниматели, арендаторы и иные законные пользователи обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. Если Управляющая организация своевременно после заключения договора не приступила к предоставлению услуг или допускала нарушения их качества сверх установленных допусков, Собственник вправе требовать возмещения убытков.

Если Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической документации, установленные п. 3.1.9 договора, она обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 10 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

5.6. Если Собственником по результатам проверок работы Управляющей организации путем составления акта, подписанного представителями Собственника и Управляющей организации, а в случае, если Управляющая организация отказывается от

подписания акта, то подписанного акта только со стороны Собственника, работа Управляющей организации признается неудовлетворительной, Управляющей организации выносится предупреждение и дается 1 месяц для устранения выявленных недостатков.

5.7. Собственник имеет право на расторжения договора, а также возмещения причиненных убытков, если отступления Управляющей организации от условий договора или иные выявленные недостатки ее работы не были устранены в установленный в п. 5.6. срок либо являются существенными и неустранимыми.

5.8. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов пользователь вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственником помещений в многоквартирном доме и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции или иного органа государственного надзора или контроля, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны управляющей организацией, а с другой – представителем Собственника. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг передаются Собственнику управляющей организацией.

Оплата выполненных работ и оказанных услуг производится в объеме, утвержденном актом приема фактически выполненных работ и оказанных услуг.

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

6.1. Управляющая организация предоставляет по запросу Собственника в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом и установленные настоящим договором.

6.2. Управляющая организация представляет Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год не позднее 1 квартала следующего года. Форма отчёта установлена Приложением №3 к настоящему договору.

6.3. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала представляет нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения отчета в доступном помещении многоквартирного дома.

6.4. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирными домами осуществляется путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора.

6.5. Уполномоченными лицами Собственника могут проводиться следующие мероприятия по контролю деятельности Управляющей организации:

1) запрос информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома, о проведенных или планируемых работах;

2) обследование общего имущества многоквартирного дома на предмет надлежащего исполнения управляющей организацией работ по содержанию и ремонту;

3) оценка качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.6. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

1) наличие и исполнение текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

2) осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений услуг;

3) снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;

4) своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету договора.

6.7. Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются Собственником либо его уполномоченными представителями по мере необходимости при участии представителей Управляющей

организации, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством – без взаимодействия с Управляющей организацией.

Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющей организацией размера платы нанимателям, арендаторам и иным законным пользователям помещений дома за текущее содержание его общего имущества.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

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.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация извещает Собственника о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 дней со дня их наступления путем направления в адрес Собственника письменного уведомления.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год и действует с 1-го числа месяца, следующего после подписания настоящего Договора Собственником. В случае если подписанный Собственником Договор не будет передан Управляющей организации в указанный срок, то Договор действует с 1-го числа месяца следующего после даты получения Управляющей организацией подписанного Собственником Договора.

8.2. В соответствии с пунктом 41 частью 15 Постановления Правительства от 06.02.2006 № 75 настоящий Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

8.3. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.4. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию (базы данных), указанные в приложении 4 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах Многоквартирного дома.

8.5. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора

собственниками помещений в Многоквартирном доме способа непосредственного управления Многоквартирным домом указанной в решении общего собрания собственников помещений организации или индивидуального предпринимателя. Указанный акт составляется по форме, содержащейся в приложении № 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. № 75.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут в порядке, определенном гражданским законодательством.

9.2. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде Мурманской области.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома (Акт о состоянии общего имущества помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса) - Приложение № 1.

2. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме – Приложение № 2;

3. Форма отчета о выполнении договора за истекший календарный год – Приложение № 3.

10. Реквизиты и подписи сторон

ФГАУ "Росжилкомплекс"
Министерство обороны Российской Федерации

Юридическийадрес:119019,г.Москва,ул.Знаменка, д. 19
ИНН/ОГРН 7704252261/1037700255284
Почтовый адрес: Филиал "Северный" федерального государственного автономного учреждения «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации
184606, Мурманская обл., г.Североморск, ул.Северная Застав, д.24
ИНН: 5047041033
ОГРН: 10350009568736

Начальник Филиала «Северный» ФГАУ «Росжилкомплекс» Минобороны России

_____**Маулин Ю.Ю.**

«____»_____20____г.

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью «Сайда»

Юридический адрес: 184682, Мурманская область, г. Снежногорск, ул. Валентина Бирюкова, дом 25 офис 77;

Почтовый адрес: 184682, Мурманская область, г. Снежногорск, улица Мира, дом 5/4;
Тел. /факс 8 (815-30) 6-00-48;
Email: saidazato@yandex.ru
ИНН: 511 200 75 96;
КПП: 511 201 001;
ОГРН: 105 510 006 29 18;

Директор ООО «Сайда»

_____**Снаговская В.В.**

«____»_____20 22 г.

М.П.

Приложение № 1
договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «_____»_____ 2022г.

АКТ
о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома	**Мурманская область, г. Полярный, ул. Комсомольская, д. 18**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	51:08:0020102:39
3. Серия, тип постройки	4570/73-120
4. Год постройки	1977
5. Степень износа по данным государственного технического Учета	13 %
6. Степень фактического износа	Информация отсутствует
7. Год последнего капитального ремонта	Капитального ремонта не было
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу	Нет
9. Количество этажей	5
10. Наличие подвала	Нет
11. Наличие цокольного этажа	Нет
12. Наличие мансарды	Нет
13. Наличие мезонина	Нет
14. Количество квартир	75
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	Нет
16.Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания	Нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными)	Нет
18. Строительный объем (куб. м.)	12695,0
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками (кв. м.)	3945,8
б) жилых помещений – общая площадь квартир (кв. м.)	3416,3
в) нежилых помещений – общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м.)	Нет
г) помещений общего пользования – общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (кв. м.)	Нет
20. Количество лестниц, шт.	4
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), кв.м.	529,5
22. Уборочная площадь общих коридоров, кв.м.	Нет
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технический этаж, чердаки, технические подвалы), кв.м.	Нет
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества дома (кв.м.)	7976
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	51:08:0020102:21

2. Техническое состояние многоквартирного дома

Наименование конструктивных элементов		Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		Ж/б блоки	Не удовлетворительное
2. Наружные и внутренние капитальные стены		Крупнопанельные сборной конструкции	Нарушение целостности, герметичности межпанельных швов. Выступает плита на уровне 3 этажа. Требуется капитальный ремонт фасада.
3. Перегородки		Гипсолитовые	Не удовлетворительное
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	междуэтажные, чердачные	Ж/б плиты	Не удовлетворительное
	надподвальные	Ж/б плиты	
5. Крыша		Бесчердачная мягкая	Разрушение кровельного покрытия и цементной стяжки, требуется замена рулонного покрытия кровли (100 %), ремонт ливневой канализации. Требуется капитальный ремонт.
6. Полы		Дощатые с окраской	Не удовлетворительное
7. Проемы Окна Двери (другое)		Двустворные остекленные Обшивка ДВП по деревянной обвязке	Не удовлетворительное. Требуется замена 100 % входных дверей первого и второго контура в подъездах
8. Отделка Внутренняя Наружная (другое)		Оклейка стен, окраска окон, побелка потолка	Не удовлетворительное Требуется ремонт подъездов, установка ограждений лестничных маршей Отслоение штукатурного слоя, окрасочного слоя цоколя.
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование			
Ванны напольные		Чугунные	Не удовлетворительное
электроплиты		Нет	-
Телефонные сети и оборудование		Открытая проводка	Не удовлетворительное
Сети проводного радиовещания		Скрытая проводка	Не удовлетворительное
сигнализация		Нет	-
мусоропровод		Нет	-
лифт		Нет	-
вентиляция		Приточно-вытяжная	Требуется ремонт вентшахт, блоков вентканалов, защитных зонтов
(другое)			
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
электроснабжение		Скрытая проводка	Не удовлетворительное. Требуется замена ГРЩ, счетчиков, трансформаторов

		тока, межэтажного кабеля, электропроводки, автоматических выключателей, светильников
холодное водоснабжение	Стальные трубы	Не удовлетворительное Требуется капитальный ремонт с заменой труб и оборудования.
горячее водоснабжение	Стальные трубы	Не удовлетворительное Требуется капитальный ремонт с заменой труб и оборудования.
водоотведение	Чугунные трубы	Не удовлетворительное Требуется капитальный ремонт с заменой трубопроводов и оборудования
газоснабжение	Нет	-
отопление	От местной котельной	Не удовлетворительное Не удовлетворительное Требуется капитальный ремонт с заменой труб и оборудования.
печи	Нет	-
калориферы	Нет	-
АГВ	Нет	-
(другое)		-
11. Крыльца	4 шт.	Не удовлетворительное Требуется 100 % ремонт козырьков над входом в подъезды

Управляющая организация:
ООО «Сайда»

Директор_____/ В. В.Снаговская /

М.П.

Собственник:
Начальник Филиала «Северный» ФГАУ «Росжилкомплекс» Минобороны России

_____/Ю.Ю. Маулин/

М.П.

Приложение № 2
договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «_____»_____ 2022 г.

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

№	Наименование работ и услуг	Периодичность
	1. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	
1.1.	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества, в том числе:**	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей ниже 3-его этажа	53
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа	53
	Влажная протирка:	
	- стен	2
	- дверей	2
	- подоконников	2
	- перил	2
	Протирка почтовых ящиков	2
	Обметание пыли с потолка	1
	Мытье лестничных площадок и маршей ниже 3-его этажа	4
	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-его этажа	4
	Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества МКД	Ежеквартально, дополнительные по мере необходимости по заявкам
	Дезинсекция и дезинфекция помещений, входящих в состав общего имущества МКД	по заявкам
	Уборка технических подвалов	2
1.2.	**Работы по санитарному содержанию земельного участка, на котором расположен МКД**	
	Уборка в зимний период:	
	Наполнение емкости смесью песка с хлоридами, транспортировка емкости к месту посыпки на расстоянии до 100 м (куб.м.)	2
	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	106
	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см движком в валы и кучи	86
	Очистка территории от уплотненного снега скребком, сгребание в валы или кучи	43
	Скалывание наледи толщиной до 2 см, сгребание скола в валы	по мере необходимости
	Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыш на расстоянии до 30 м. (на 1 куб.м.)	по мере необходимости

	Сметание снега со ступеней и площадок, тротуаров при толщине покрова до 2 см.Сбрасывание снега в сторону на расстоянии до 3 метров	по мере необходимости
	Уборка контейнерных площадок	32
	Очистка крышек люков колодцев от снега и наледи толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
1.3.	**Работы по санитарному содержанию придомовой территории в теплый период года**	
	Подметание территории, уборка и транспортировка мусора в установленное место	103
	Уборка мусора с отмосток, транспортировка мусора в установленное место на расстояние до 100 метров	21
	Подметание метлой ступеней и площадок перед входом в подъезд, территории в дни выпадения обильных осадков	103
	Очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место, промывка урн (на 1 урну)	66
	Уборка контейнерных площадок	21
	Стрижка кустарников, вырубка поросли, выкашивание газонов	июль-сентябрь по необходимости
	Побелка деревьев	май-июнь
	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок	3 раза в неделю
1.4.	**Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов**	
	Содержание контейнеров в технически исправном состоянии, окраска металлических мусоросборников	1 раз в год (весной)
	Санитарная обработка контейнеров	2 раза в год
	2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	
2.1.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления в МКД**	
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	2
	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	2
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей в вытяжных шахтах, замена вытяжных решеток и их креплений	по мере необходимости
	При выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
2.2.	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД**	
	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозийных отложений, ревизия водоподогревателей, чистка фильтров отопления, регулировочных клапанов	1
	Осмотр оборудования общего пользования в подвальных и чердачных помещениях (водопровод, канализация и горячее водоснабжение, отопление)	12

	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных приборов учета, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	12
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.д.)	на постоянной основе
	Осмотр системы центрального отопления в квартирах (проверка состояния трубопровода, отопительных приборов, регулировочной и запорной арматуры)	2 раза в год, перед началом и после окончания отопительного периода
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в МКД	по мере необходимости
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопровода и соединительных элементов в случае их разгерметизации	на постоянной основе
	Контроль состояния, восстановление исправности и очистка элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, дворовой канализации (в том числе канализационных колодцев) относящихся в общему имуществу МКД	на постоянной основе
	Утепление соединений, устранение течи, утепление трубопроводов, смена отдельных трубопроводов, фасонных частей, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы	по мере необходимости
	Поверка приборов учета тепловой энергии, водоснабжения	по мере необходимости
2.3.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление) в МКД**	
	Промывка централизованных систем теплоснабжения	1 раз в год
	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	1 раз в год
	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
	Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	по мере необходимости
	Установка (при необходимости) воздушных кранов	по мере необходимости
	Утепление труб, приборов	по мере необходимости
	Смена арматуры, КИП, гидравлические испытания систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
	Восстановление разрушенной тепловой изоляции	по мере необходимости
2.4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД**	
	Измерение сопротивления изоляции электрических сетей в местах общего пользования	1 раз в год
	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования:	
	- на лестничных клетках	2 раза в год
	- в подвальных помещениях	1 раз в месяц
	- ГРЩ	2 раза в месяц
	Замена электрических лампочек в местах общего пользования	по мере необходимости
	Мелкий ремонт электропроводки (возле электроприборов) в местах общего пользования	по мере необходимости

	Ремонт штепсельных розеток и выключателей	по мере необходимости
	Замена светильников	по мере необходимости
	Замена пакетных переключателей, щитков	по мере необходимости
	Проведение плановых поверок, ремонт, замена электрических счетчиков квартиросъемщиков и мест общего пользования	по мере необходимости
	Ремонт групповых щитков на лестничной площадке со сменой автоматов	по мере необходимости
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, бойлерных, тепловых пунктов, внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	по мере необходимости
	Контроль состояния и работоспособности подсветки входов в подъезды	по мере необходимости
	Обслуживание приборов учета электроэнергии	ежемесячно
	Поверка приборов учета электроэнергии	по мере необходимости
	3. Выполнение работ по содержанию	
	и текущему ремонту общего имущества МКД	
3.1.	**Работы, выполняемые в зданиях с подвалами и в отношении всех видов фундаментов**	
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций	2 раза в год
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	по мере необходимости
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений	на постоянной основе
	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, в случае выявления недостатков - организация работ по их устранению	на постоянной основе
	Устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Восстановление входов в подвалы	по мере необходимости
	Закрытие подвальных дверей на замки	по мере необходимости
3.2.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш, водосточных систем МКД**	
	Проверка кровли на отсутствие протечек	по мере необходимости
	Проверка температурно - влажностного режима и воздухообмена на чердаке	по мере необходимости
	Очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости в зимний период
	Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи	по мере необходимости
	Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	по мере необходимости
	Укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере необходимости
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	по мере необходимости
	Прочистка внутреннего водостока от засорения	по мере необходимости
	Закрытие люков и входов на чердак	по мере необходимости
	Усиление конструктивных деревянных элементов чердачных крыш	по мере необходимости
	Устранение неисправности кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям	по мере необходимости

	Замена водосточных труб	по мере необходимости
	Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов	по мере необходимости
	Замена участков парапетных ограждений	по мере необходимости
	Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	по мере необходимости
	Ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере необходимости
	Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	по мере необходимости
	Восстановление гидроизоляции козырьков крылец, зонтов	по мере необходимости
	Восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы	по мере необходимости
3.3.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц, балконов, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезд, подвалы МКД**	
	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	по мере необходимости
	Заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок, замена отдельных ступеней	по мере необходимости
	Частичная замена и укрепление металлических перил	по мере необходимости
	Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных крылец и зонтов	по мере необходимости
	Восстановление и замена отдельных элементов крылец	по мере необходимости
3.4.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания стен и фасадов МКД**	
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений прочности и герметичности наружных водостоков	по мере необходимости
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств	по мере необходимости
	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	по мере необходимости
	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней	по мере необходимости
	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	по мере необходимости
	Внутренняя отделка:	
	Восстановление штукатурки стен и потолков, все виды малярных и стекольных работ лестничных клеток	по мере необходимости

	Заделка трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен	по мере необходимости
	Герметизация стыков элементов полносборных зданий	по мере необходимости
	Заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	по мере необходимости
	Восстановление перемычек, карнизов	по мере необходимости
	Ремонт угрожающих падением облицовочных плиток, отдельных кирпичей	по мере необходимости
	Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	по мере необходимости
	Замена сливов на оконных проемах	по мере необходимости
	Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки	по мере необходимости
	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен	по мере необходимости
3.5.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов**	
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	по мере необходимости
	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит	по мере необходимости
	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила	по мере необходимости
	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов	по мере необходимости
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	по мере необходимости
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	по мере необходимости
3.6.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу МКД**	
	Замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома	по мере необходимости
3.7.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу МКД**	
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД	по мере необходимости

	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей	по мере необходимости
	Смена, восстановление отдельных элементов, фурнитуры, частичная замена оконных и дверных заполнений	по мере необходимости
	Установка доводчиков, пружин, упоров.	по мере необходимости
3.8.	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания объектов благоустройства придомовой территории**	
	Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, покраска элементов детских площадок, завоз песка	по мере необходимости
4.	**Управление МКД**	на постоянной основе

Управляющая организация
ООО «Сайда»

Директор _____ **/В. В.Снаговская /**

М.П.

Собственник:
Начальник Филиала «Северный» ФГАУ «Росжилкомплекс» Минобороны России

_____ **/Ю.Ю. Маулин/**

М.П.

Приложение № 3
договору управления многоквартирным домом
№ _____ от «_____»_____ 2022 г.

Управляющая организация
ИНН _____
КПП _____

Адрес: Мурманская область,
г._____

ОТЧЕТ

о выполнении договора управления
за 20__год
по МКД, расположенному по адресу: г. _____

№ строки	Показатель	Сумма (руб.)
1	**Начислено на лицевой счет МКД за содержание жилого помещения, всего:**	
	в том числе:	
	за содержание	
	за текущий ремонт	
2	**Выполнено работ (оказано услуг), всего:**	
	в том числе:	
	Техническое обслуживание общего имущества МКД ремонтно-строительные услуги	
	Текущий ремонт общего имущества МКД ремонтно-строительные услуги	
	Содержание металлических дверей и конструктивных элементов МКД	
	Текущий ремонт металлических дверей и конструктивных элементов МКД	
	Техническое обслуживание систем отопления и тепловых пунктов МКД	
	Техническое обслуживание внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения и канализации МКД	
	Текущий ремонт систем отопления и тепловых пунктов, внутридомовых систем горячего и холодного водоснабжения, канализации МКД	
	Обслуживание и ремонт общедомовых приборов учёта горячего и холодного водоснабжения и отопления МКД	
	Техническое обслуживание внутридомового электрооборудования МКД	
	Текущий ремонт внутридомового электрооборудования МКД	
	Вывоз и захоронение твердых бытовых отходов	
	Вывоз и захоронение крупногабаритных отходов	
	Санитарное содержание общего имущества МКД	
	Дезинфекция и дератизация общего имущества МКД	
	Услуги управляющей компании по управлению МКД	

3	**Остаток на лицевом счете МКД на конец периода (стр.1 – стр.2)**	
4	**Перерасчеты из-за ненадлежащего качества оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию жилого помещения**	
Платежная дисциплина		
5	**Задолженность/переплата собственников/потребителей 01.01.20_____**	
6	**Начислено собственникам/потребителям за 20___ год всего:**	
	в том числе:	
	за содержание	
	за текущий ремонт	
	за управление МКД	
	за коммунальные услуги	
	за капитальный ремонт	
7	**Оплачено собственникам/потребителям всего:**	
8	**Задолженность/переплата собственников/потребителей на 31.12.20___ г.**	

Управляющая организация _____
м.п. (при наличии)