ДОГОВОР № 08
управления многоквартирным домом

п. Вяртсиля "8" июня 2020 г.

Муниципальное унитарное предприятие "Жилищно-коммунальная Служба п. Вяртсиля", именуемое далее **"Управляющая организация"**, в лице директора Дзюбы Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома, именуемые далее **"Собственники"**, в лице Представителя собственников Кузнецовой Ирины Борисовны, действующего на основании решения Общего собрания Собственников, от "8" июня 2020г., (Протокол № ____ от 8 июня 2020 года) с другой стороны, именуемые далее совместно "Стороны", заключили Настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников жилого дома от «8» июня 2020 года.

1.2.По Настоящему Договору Собственники передают, а Управляющая организация принимает на себя обязательство по заданию и за счет Собственников (владельцев) осуществление функций по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Республики Карелия, г. Сортавала, п. Вяртсиля, ул. Октябрьская, дом № 8 (далее-Многоквартирный дом) согласно условиям Настоящего Договора, в том числе:

- по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме,

-по предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам,

-по осуществлению иной направленной на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельности в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

Состав и характеристика общего имущества Многоквартирного дома, перечень инженерного оборудования, данные о площади придомовой территории, Акт осмотра Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Функции по управлению Многоквартирным домом считаются переданными Управляющей организации с момента получения Управляющей организацией по акту приемки-передачи бухгалтерской, технической и иной документации на многоквартирный дом.

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, коммунальных услуг, предоставляемых по Договору, указаны в Приложениях № 2 и № 3 к Настоящему Договору.

1.5.Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании Настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в приложении № 5 к Настоящему Договору

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

2.1. Управляющая организация несет следующие обязанности:

2.1.1. сохранение и обеспечение за счет собственников надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома;

2.1.2. оказание услуг и осуществление работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с периодичностью плановых и частичных осмотров и в сроки устранения неисправностей согласно Приложению № 4;

2.1.3. предоставление коммунальных услуг собственникам (нанимателям) помещений в Многоквартирном доме, согласно перечням, указанным в Приложениях № 2 и № 3 к Настоящему Договору;

2.1.4. заключение по поручению и за счет средств Собственников (владельцев) от своего имени договоров, в том числе на содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, предоставление коммунальных и иных услуг с иными организациями в интересах собственников помещений многоквартирного дома;

2.1.5. начисление и сбор платы за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги всех Собственников (нанимателей) дома в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.1.6. созыв и организация проведения ежегодного общего собрания Собственников;

2.1.7. ежегодный отчет о финансово-хозяйственной деятельности в порядке, установленном действующим законодательством;;

2.1.8. контроль над своевременным внесением Собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома жилищно-коммунальных платежей;

2.1.9. обеспечение соблюдения прав и законных интересов Собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом Многоквартирного дома;

2.1.10. принятие мер, необходимых для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

2.1.11. ведение реестра Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома с соблюдением норм действующего законодательства в области защиты персональных данных;

2.1.12. организация делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности по управлению Многоквартирным домом;

2.1.13. ведение претензионной и исковой работы на взыскание с собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома задолженности по оплате за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, в том числе платы за социальный наем от своего имени и в интересах органа местного самоуправления;

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. устранять аварии за счет денежных средств, вносимых Собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома по статьям «текущий ремонт» и «содержание». В случае нехватки средств по указанным статьям выполнять аварийно-восстановительные работы за счет собственных средств, с последующим возмещением произведенных ею расходов за счет Собственников без предварительного согласования;

2.2.2. производить по согласованию с Собственниками помещений осмотры технического состояния жилого помещения и инженерного оборудования в жилом (нежилом) помещении, поставив последних заблаговременно в известность о дате и времени осмотра;

2.2.3. предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием жилого (нежилого) помещения не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других Собственников либо третьих лиц;

2.2.4. представлять интересы Собственников в судебных и административных инстанциях по вопросам, связанным с управлением, содержанием, эксплуатацией и ремонтом Многоквартирного дома;

2.2.5. произвести ограничение (отключение) квартиры от подачи водоснабжения, электроэнергии в порядке, установленном действующим законодательством, в случае невнесения Собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома платы в течение трех месяцев по согласованию и с участием представителя специализированной организации, осуществляющей поставку соответствующих ресурсов;

2.2.6. осуществлять прочие действия, связанные с защитой собственных интересов, а также интересов Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

3.1. Собственники обязаны:

3.1.1. поддерживать общее имущество Многоквартирного дома в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в Многоквартирном доме и придомовой территории;

3.1.2. участвовать в расходах на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

3.1.3. ежемесячно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным;

3.1.4. согласовывать подключение электробытовых приборов повышенных мощностей (1.1 КВт и выше) с Управляющей организацией;

3.1.5. при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования незамедлительно сообщать об этом Управляющей организации;

3.1.6. нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. получать коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома установленного качества в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством;

3.2.2. выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников;

3.2.3. осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. СТРУКТУРА ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, за исключением стоимости коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также стоимости иных работ, услуг, которые составляют предмет настоящего договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору (Приложение № 3 к Настоящему Договору).

4.2.Плата для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) плату за коммунальные услуги.

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома включает в себя:

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

2) плату за коммунальные услуги

4.4. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством Государственным комитетом по ценам и тарифам Республики Карелия.

4.6. Плата за наем жилого помещения нанимателей жилых помещений договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается органами местного самоуправления, органами государственной власти в пределах их компетенции.

4.7. Размер платы за управление, содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен (базовую инфляцию) в Российской Федерации в процентах к декабрю предшествующего года, определенному и официально опубликованному уполномоченными органами в порядке, установленном действующем законодательством.

4.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии или поломки исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных органами государственной власти. В случае непредставления показаний индивидуальных приборов плата за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354.

4.9. Плата за услуги по Настоящему Договору вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов (квитанций). Платежные документы (квитанции) выставляются не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Неиспользование Собственниками (нанимателями) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ И ПРЕТЕНЗИЙ СОБСТВЕННИКОВ

5.1. Управляющая организация рассматривает жалобы и претензии (далее - обращения) Собственника и лиц, пользующихся его помещением, связанные с управление многоквартирным домом, содержанием и ремонтом жилого/нежилого помещения, содержанием и ремонтом общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в сроки, установленные действующим законодательством, а так же ведет их учет, принимает меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

5.2. В случае отсутствия сроков, установленных действующим законодательством, ответ на обращение Собственнику либо иным лицам, пользующимся его помещением, должен быть направлен в течение тридцати дней со дня регистрации письменного обращения.

5.3. Письменное обращение подлежит обязательной регистрации в течение трех дней с момента поступления в Управляющую организацию.

5.4. Управляющая организация обеспечивает объективное, всестороннее и своевременное рассмотрение обращения.

5.5. Ответ на обращение подписывается руководителем Управляющей организации либо уполномоченным на то лицом.

5.6. Ответ на обращение, поступившее в Управляющую организацию в форме электронного документа, направляется в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в обращении, или в письменной форме по почтовому адресу, указанному в обращении.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Управляющей организации:

6.1.1. За необеспечение или неполное обеспечение Собственников (владельцев) услугами по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома Управляющая организация несет ответственность, в том числе по возмещению ущерба, в порядке и размерах, установленных действующим законодательством только в случае полной и своевременной оплаты услуг собственниками (нанимателями) всех помещений многоквартирного дома и наличия утвержденного общим собранием Собственников плана работ на текущий год.

6.1.2. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб имуществу Собственников (нанимателей), если он возник в результате: использования Собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением технических норм и правил; аварий, произошедших не по вине Управляющей компании.

6.1.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое было до момента заключения Настоящего Договора.

6.1.4. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества Многоквартирного дома, если Собственники (наниматели) жилых (нежилых) помещений не в полном объеме профинансировали его содержание и ремонт и не утвердили план работ на текущий год.

6.1.5. Управляющая организация не отвечает за ущерб, причиненный Собственникам из-за недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.1.6. Управляющая организация не несёт ответственности за убытки, причиненные Собственникам (нанимателям), возникшие в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением ими своих обязательств по Настоящему Договору.

6.2.Ответственность Собственников (владельцев)

6.2.1.В случае невнесения или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственники (владельцы) выплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном действующим законодательством.

6.3. В иных случаях, не оговоренных Настоящим Договором, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

6.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы. При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в наиболее короткий возможный срок уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по Настоящему Договору.

7.ПОЛИТИКА КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ

7.1. В целях исполнения Настоящего Договора Управляющая организация осуществляет обработку персональных данных Собственников (нанимателей) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома

при этом Стороны договорились о том, что предварительного получения согласия каждого Собственни (нанимателя) жилых (нежилых) помещений Многоквартирного дома не требуется.

7.2. При обработке персональных данных Управляющая организация руководствуется требованиям Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных».

7.3. В целях исполнения Настоящего Договора Управляющая организация вправе обрабатыва следующие персональные данные Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещени Многоквартирного дома:

7.3.1. фамилия, имя, отчество Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещений;

7.3.2. дата и место рождения Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещений;

7.3.3. состав семьи Собственников (владельцев) жилых (нежилых) помещений;

7.3.4. сведения о правах на помещения Многоквартирного дома Собственников (владельцев) жилы (нежилых) помещений;

7.3.5. сведения о фактически проживающих (владеющих) жилыми (нежилыми) помещениями лицах;

7.3.6. иные персональные данные, в необходимом для исполнения условий Настоящего Договора объеме, за исключением биометрических и специальных персональных данных.

7.4. Персональные данные обрабатываются Управляющей организацией в электронном виде и на бумажных носителях с соблюдениями правил защиты персональных данных от несанкционированного доступа.

7.5. Управляющей организацией обязуется не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

7.6. Обмен информацией, предусмотренный п. 7.5. Настоящего Договора, осуществляется в режиме конфиденциальности.

7.7. Доставка платежных квитанций осуществляется персоналом Управляющей организации в открытом виде непосредственно в индивидуальные ящики для почтовой корреспонденции. Управляющая организация не несет ответственности за доступ третьих лиц к информации, хранящейся в почтовом ящике.

7.8. В случае привлечения третьих лиц для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета, начисления платы за коммунальные услуги, подготовки и доставки платежных документов потребителям Управляющая организация согласовывает с привлеченными лицами порядок обработки персональных данных в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

7.9. К конфиденциальной информации не относиться сведения, являющиеся в соответствии с требованиями российского законодательства общедоступными.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.2. Настоящий Договор применяется к правоотношениям, возникшим **с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2025 года.**

8.3. Если ни одна из Сторон Настоящего Договора за один месяц до окончания срока действия Настоящего Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается пролонгированным на тот же срок на тех же условиях. Такой порядок пролонгации сохраняется до принятия Сторонами иного решения. Количество пролонгаций не ограничено.

8.4. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и Настоящим Договором.

8.5. Собственники вправе в одностороннем порядке расторгнуть Настоящий Договор, в случае если решение о расторжении Договора будет принято на общем собрании Собственников. При этом Управляющая организация должна быть уведомлена Собственниками о расторжении Настоящего Договора за один месяц до даты расторжения Настоящего Договора.

8.6. Управляющая организация вправе расторгнуть Настоящий Договор в случае принятия общим собрания Собственников помещений Многоквартирного дома решения об уменьшении размера платы по Настоящему Договору за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома, приводящее к невозможности Управляющей организацией исполнения обязательств по Настоящему Договору. При этом Собственники должны быть уведомлены Управляющей организацией о расторжении Настоящего Договора за один месяц до даты расторжения Настоящего Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие из Настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения, действия, исполнения, изменения, дополнения, прекращения, стороны будут разрешать путем проведения переговоров.

9.2. Все споры и разногласия, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Вопросы, не урегулированные Настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу для каждой из сторон.

10.3. Любые изменения, дополнения, приложения, протоколы, акты являются неотъемлемой частью Настоящего Договора и имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

10.4 Аварийно-диспетчерская служба (холодная, горячая вода, канализация, отопление, электроснабжение)Управляющей организации работает круглосуточно. Прием заявок осуществляется по телефону 32-480, 8921 728 1824.

.Неотъемлемой частью Настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Акт осмотра многоквартирного дома»;
- Приложение № 2 «Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
- многоквартирного жилого дома»;
- Приложение № 3 «Расчет размера платы по договору управления»;
- Приложение № 4 «Сроки устранения неисправностей и проведения осмотров»;
- Приложение № 5 «Термины и определения»

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
МУП "ЖКС п. Вяртсиля"
186757, Карелия,
п. Вяртсиля ул. Мира, д. 8
тел. (81430) 3 - 23 -70
ИНН 1007012582, БИК 048606805
БИК 048602673
р/с 40702810225090000015
к/с 30101810600000000673
В Отделении № 8628
Сбербанка России г. Петрозаводск

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ СОБСТВЕННИКОВ
Дома № 8 по ул. Советская п.
Вяртсиля
Куриева Ирина Борисовна
паспорт 86.00. 039549
выдан ОВД. г. Сортавала
06.02 2001г

Директор МУП "ЖКС п.Вяртсиля"

_____ **С.В. Дзюба**

М.П

Представитель собственников

_____

Приложение № 1
к Договору № _____
от «8» июня 2020г

АКТ ОСМОТРА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Управляющая организация МУП «ЖКС п. Вяртсиля» произвела осмотр многоквартирного дома, расположенного по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Вяртсиля, ул. Октябрьская д. 8 и придомовой территории и составила Настоящий Акт о нижеследующем:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние
1	Фундамент, отмостка	удовлетворит.
2	Стены	удовлетворит.
3	Межпанельные стыки	удовлетворит.
4	Фасад	удовлетворит.
	- балкон (лоджия)	удовлетворит.
	- карниз	удовлетворит.
	- водоотводящее устройство	удовлетворит.
5	Кровля	удовлетворит.
6	Перекрытия	удовлетворит.
7	Полы	удовлетворит.
8	Окна	удовлетворит.
9	Двери	удовлетворит.
10	Лестничные марши, площадки	удовлетворит.
11	Системы инженерного оборудования	удовлетворит.
	- отопление	удовлетворит.
	- холодное водоснабжение	удовлетворит.
	- канализация	удовлетворит.
	- вентиляция	удовлетворит.
	- электроснабжение	удовлетворит.
12	Придомовая территория	удовлетворит.
	- асфальтовое покрытие	удовлетворит.
	- контейнерная площадка	удовлетворит.

ЖКС Вяртсиля

Директор МУП «ЖКС п. Вяртсиля» _____ С.В. Дзюба

Представитель собственников _____

Приложение № 2
к Договору № _____
от «8» июня 2020 г.

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

по адресу: Республика Карелия, г. Сортавала, п. Вяртсиля,
ул. Октябрьская, д. № 8

1. Перечень работ, осуществляемых по техническому обслуживанию, внутридомового инженерного оборудования в многоквартирном доме (холодное водоснабжение, водоотведение).

1.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности:

- холодное водоснабжение: от первого фланца (резьбового соединения) задвижки, вентиля после водомерного узла в доме до первого вентиля от стояка в квартире.
- канализация: от внешней границы стены многоквартирного дома до вытяжки. Внутри помещений границей раздела является первый патрубок на канализационном стояке (на тройнике, крестовине).

1.2. Работы по техническому обслуживанию:

- осмотры с составлением дефектной ведомости общедомовых инженерных сетей в местах общего пользования (чердаки, подвалы, квартиры) два раза в год.

1.2.1. Работы по содержанию и текущему ремонту системы холодного водоснабжения:

- отключение стояков и отдельных участков трубопроводов для локализации и устранения аварии для производства ремонтных работ;
- выполнение сварочных работ на магистралях и стояках, смена участков трубопроводов до 2-ух метров;
- устранение течи запорной арматуры путем уплотнения, набивки сальников;
- гидравлические испытания трубопроводов систем холодного и водоснабжения;
- мелкий ремонт стояков внутреннего водостока.

1.2.2. Работы по содержанию и текущему ремонту системы канализации:

- прочистка (устранение) засоров канализационных труб, стояков, выпусков до первого колодца от здания, в рамках зоны ответственности границ раздела;
- проверка исправности канализационной вытяжки.

2. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию тепловых пунктов и систем центрального отопления.

2.1.Техническое обслуживание и текущий ремонт систем теплоснабжения осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности от последнего фланца (резьбовое соединение) на подаче теплоносителя по ходу воды на тепловом пункте и первого фланца на обратном трубопроводе по ходу воды.

2.2. Работы по содержанию и текущему ремонту общему оборудованию теплового пункта:

- проверка герметичности муфтовых (фланцевых) соединений;
- очистка сетчатых (магнитных) фильтров;
- контроль за состоянием теплоизоляции и антикоррозийного покрытия трубопроводов, в пределах границ ответственности;
- профилактические работы на системе отопления (гидравлические испытания и промывка). Два раза в год по окончанию и в начале отопительного периода;
- проведение комплекса пуско-наладочных работ по запуску системы центрального отопления с началом отопительного сезона;
- ревизия запорно-регулирующей арматуры, центробежных насосов и прочего оборудования, входящего в состав теплового пункта.

2.3. Работы по содержанию и текущему ремонту системы центрального отопления:

- отключение и запуск системы отопления;
- регулировка стояков;
- мелкий ремонт, смена отдельных, аварийных участков трубопроводов, стояки, магистрали (до 2-х метров);
- ежемесячный осмотр системы отопления в подвале дома;
- гидравлические испытания и промывка, два раза в год по окончанию и в начале отопительного периода;

3. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию строительных конструкций жилых зданий.

3.1. Работы по содержанию и текущему ремонту стен и фасадов:

- осмотр с составлением дефектной ведомости строительных конструкций в местах общего пользования два раза в год;
- мелкий ремонт штукатурки на наружных стенах, постановка на растворе отдельных выветрившихся кирпичей, представляющих потенциальную опасность для жизни и здоровья граждан.

3.2. Работы по содержанию и текущему ремонту оконных и дверных заполнениях, относящихся к общему имуществу жилого дома:

- работы по восстановлению и мелкому ремонту отдельных элементов (приборов).

4. Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию системы электроснабжения.

4.1. Техническое обслуживание и текущий ремонт осуществляются в соответствии с границами эксплуатационной ответственности. К системе электроснабжения относятся электрические сети и электротехнические устройства дома от ввода в здание (ВРУ) до входных зажимов индивидуальных электросчетчиков потребителей, а также электрические сети, относящиеся к тепловому пункту.

4.2. Работы по техническому обслуживанию включают в себя профилактический осмотр с одновременной прочисткой, подтяжкой клемм, соединений в групповых щитах и распределительных шкафах два раза в год.

5. Перечень работ по санитарному содержанию мест общего пользования жилых зданий, придомовой территории.

5.1.Содержание придомовой территории осуществляется в зависимости от погодных условий и включает в себя:

5.1.1.в летний период:

- подметание территории;
- очистка урн от мусора, очистка приямков от мусора;
- уборка газонов, выкашивание газонов.

5.1.2. в зимний период:

- уборка свежевыпавшего снега в течение суток после окончания снегопадов;
- подсыпка территории антигололедными материалами;
- сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов.

5.2. Содержание мест общего пользования (лестничных маршей и площадок)

- влажное подметание – ежедневно;
- мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в неделю;
- влажная протирка стен, дверей, почтовых ящиков, плафонов на лестничных площадках – 1 раз в год;
- влажная протирка подоконников, отопительных приборов – 1 раз в год;
- мытье окон (стекол и оконных блоков) – 1 раз в год;

5.3.Дератизация подвальных помещений - 1 раз в месяц.

Директор МУП «ЖКС п. Вяртсиля» Представитель собственников

_____ С.В.Дзюба _____

Приложение № 3
к Договору № _____
от «8» июня 2020 г

РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

№ п/п	Наименование услуги (работы)	Единица измерения	Размер платы (руб. / ед.)
1	Содержание общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	13,35
2	Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме	кв.м.	4,50
3	Управление	кв.м.	2,85
4	Холодное водоснабжение	куб.м.	Согласно действующих тарифов
5	Водоотведение	куб.м.	Согласно действующих тарифов
6	Отопление	Гкал	Согласно действующих тарифов
7	Плата за наем	кв.м.	Согласно действующих тарифов

Директор МУП «ЖКС п. Вяртсиля»
_____ С.В. Дзюба

Представитель собственников
_____

Приложение № 4
к Договору № _____
от «8» июня 2020 г.

Сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного текущего ремонта

Наименование элементов зданий и неисправностей	Срок устранения неисправностей с момен их выявления (в сутках
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	Обследование – 1
Неисправности системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр.)	5
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1
Протечка стыков панелей	3 (обследование)
Неплотности в дымоходах и газоходах	1
Оконные и дверные заполнения	
Восстановление заполнений оконных и дверных проемов в местах общего пользования -в зимнее время -в летнее время	 1 5
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на стенах зданий	немедленно, с принятием мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного характера систем водо-, теплоснабжения и канализации	немедленно
Электротехнические устройства	
Неисправности электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.п.)	немедленно
То же, не аварийного характера	3

Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий

№ п.п.	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Расчетное количество осмотров в год
1	Вентиляционные каналы и шахты: в зданиях вентшахты и оголовки	2
2	Холодное водоснабжение, канализация мест общего пользования. Система внутреннего водоотвода с крыш зданий.	2
3	Центральное отопление: - внутри квартир - мест общего пользования	 1 2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	2
5	Осмотр электрических сетей в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением их них влаги и ржавчины.	2
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.	2
7	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (и стартеров).	2
8	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты	2
9	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	2

Приложение № 5
к Договору № _____
от «8» июня 2020 г.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

СОБСТВЕННИКИ - граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели, владеющие и пользующиеся и распоряжающиеся жилыми (нежилыми) помещениями многоквартирного дома на законном основании.

ПОМЕЩЕНИЕ – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся собственности физических или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - изолированное помещение, в установленном законом порядке признанное нежилым, не предназначенное для постоянного проживания граждан.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО – принадлежащие собственникам в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное Управляющее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и Управляющее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений.

ПОТРЕБИТЕЛИ - лица (собственники, наниматели или арендаторы помещений), потребляющие услуги жилищно-коммунального назначения.

СОДЕРЖАНИЕ – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома, а также организация сбора твердых и жидких бытовых отходов. Перечень услуг, связанных с содержанием, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

РЕМОНТ – текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений многоквартирного дома, объектов придомовой территории. Перечень работ, связанных с ремонтом, установлен в Приложении № 1 к настоящему договору.

ПЛАТА ЗА УСЛУГИ – вносимая потребителями плата в Управляющую организацию или уполномоченное ею лицо за осуществление видов деятельности, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества, а также платежи, вносимые потребителями за исполнение иных обязательств, предусмотренных договором.

ИСПОЛНИТЕЛИ РАБОТ И УСЛУГ – организации не зависимо от их организационно-правовой формы, выполняющие работы или оказывающие услуги по заключенным Управляющей организацией договорам в соответствии с подпунктом 1 п.4.4. настоящего договора

СМЕТА РАСХОДОВ – принимаемый и утверждаемый уполномоченными представителями собственников помещений в многоквартирном доме документированный план расходования поступающих денежных средств собственников, за счет и в пределах которых Управляющая организация осуществляет деятельность по организации выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

ТЕКУЩИЙ ГОД – год, начинающийся с момента вступления в силу настоящего договора.

Если иное не предусмотрено Сторонами, указанные в настоящем Приложении термины применимы ко всему договору.

Директор МУП «ЖКС п. Вяртсиля»
_____ С.В. Дзюба

Представитель собственников
_____