

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом № ____ по ул. _____

г. Владивосток

«_____» _____ 20__г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Невельского», в лице Генерального директора Ожогова Антона Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»**, **«Управляющая организация»** или **«Исполнитель»**, утвержденной в качестве Управляющей организации общим собранием собственников помещений дома, что подтверждается Протоколом № ____ от _____, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), иными правовыми актами Российской Федерации, с одной стороны, и

Собственник(и) помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: **г. Владивосток**, ул. _____ д. _____ кв. № _____, именуемый в дальнейшем **«Собственник»** или **«Потребитель»**, совместно именуется **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель, место исполнения договора.

1.1. Целью Договора является предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом № ____ по ул. _____ г. Владивостока (далее по тексту многоквартирный дом или жилой дом), обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержание и ремонта общего имущества, инженерных систем и придомовой территории многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшим форму управления через управляющую компанию.

Состав общего имущества и техническое состояние многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление приведен в **Приложении № 1** к договору.

1.2. При выполнении настоящих условий договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации, Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержд. Постановлением Правительства РФ 06.05.2011г. № 354) (далее по тексту -Правила предоставления коммунальных услуг) и иными положениями законодательства Российской Федерации.

1.3. Способ управления домом - управление управляющей организацией, выбран на общем собрании собственником помещений дома, что подтверждается Протоколом № _____ от _____.

Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Понятия и термины, используемые в настоящем договоре, аналогичны понятиям и терминам, определенным в соответствующих нормативно- правовых актах.

2. Предмет Договора.

2.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

2.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату (вознаграждение) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.3. Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложении № 2**, который является неотъемлемой частью настоящего договора, утвержден общим собранием собственников помещений и может быть изменен в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Капитальный ремонт общего имущества проводится в соответствии с действующим законодательством.

2.5. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Границей эксплуатационной ответственности Сторон, являются места соприкосновения конструктивных элементов принадлежащего Собственнику жилого помещения, оборудования и инженерных сетей, расположенных в принадлежащем Собственнику жилом помещении, с общедолевым имуществом многоквартирного дома, в котором расположено принадлежащее Собственнику жилое помещение.

3. Порядок и размер платы

3.1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в

многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения.

Оплата Собственниками (Потребителями) услуг и работ включает в себя:

- 1) плату за содержание помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме
- 2) плату за коммунальные услуги (в случае сбора платы управляющей организацией) в порядке и сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством

Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующего вида коммунальных ресурсов при содержании общего имущества, определяемую в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

3.2. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.1. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее содержание и текущий ремонт жилья) определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем управление многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, а также условиями договора управления.

3.2.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт жилья определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и должен быть установлен не менее чем на один год. Стоимость работ указана в **Приложении №5** к Договору.

В случае применения размера платы за содержание жилого/ нежилого помещения, утвержденного органом местного самоуправления, стоимость услуг по управлению многоквартирным домом составляет 10% от размера платы. В случае принятия решений уполномоченным органом местного самоуправления в установленном законом порядке об изменении оплаты, собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденным размером без внесения изменений и дополнений в настоящий договор.

3.2.3. Собственники помещений в многоквартирном доме платят за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносят Управляющей компании. Размер вознаграждения Управляющей компании за услуги управления многоквартирным домом указан в **Приложении № 5**.

В стоимость услуг Управляющей компании не включаются суммы комиссии, которые берут Банки, Почтовые отделения и другие платежные агенты за прием и перевод денежных платежей.

3.2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы. Размер платы за содержание и ремонт жилья, плата за управление должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

3.2.5. Размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с действующим законодательством.

3.3 Плата за коммунальные услуги.

3.3.1. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

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.

3.3.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя в зависимости от степени благоустройства дома плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение, за обращение с твердыми коммунальными отходами.

Плата за коммунальные услуги вносится потребителями напрямую ресурсоснабжающим организациям.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме вносится в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством.

3.3.3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с ТКО признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

Выполнение управляющей организацией перед ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с ТКО обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса может осуществляться путем уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с ТКО прав требования к потребителям.

3.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, в сроки и в порядке, установленном жилищным законодательством. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.5. Плата за жилое помещение, в том числе за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома, вносится Управляющей компании (или привлеченному компанией агенту, третьему лицу) ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Управляющая компания вправе выставить авансовый платеж в полном объеме.

Собственник вправе осуществлять предоплату на основании выставляемого платежного документа с поступающим перерасчетом размера платы при необходимости. Плата за жилое помещение, коммунальные ресурсы вносится через уполномоченные организации (банк, сберкасса, почтовое отделение, платежных агентов).

3.6. На выставляемом Управляющей компанией платежном документе указывается сумма начисленной платы.

В платежном документе указываются сведения: об изменениях размера платы с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг, о сумме пени, о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды, о перерасчетах, наличии льгот, субсидий, начислении иных платежей, иная информация.

Платежные документы по оплате формируются и представляются к оплате в соответствии с действующим законодательством, настоящим договором, а также договорами, заключенными во исполнение прав и обязанностей управляющей организации.

3.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме (допускается информирование на платежном документе, путем размещения информации на доске объявлений в доме) собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

3.8. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое 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, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.9. Льготы, субсидии, компенсации по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно, порядок и сроки оплаты.

3.11. В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе собственников Собственник обязан погасить все задолженности по оплате услуг перед Управляющей компанией.

3.12. В целях расчета платы за коммунальные услуги показания индивидуальных приборов учета необходимо представлять ежемесячно до 25 числа, указав информацию об ИПУ, текущие показания, адрес помещения.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Общие обязанности сторон:

Содержать дом и его общее имущество в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными положениями законодательства Российской Федерации.

Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в нежилых помещениях дома организаций.

4.2. Права и обязанности Собственника. Порядок осуществления контроля.

4.2.1. Собственнику (уполномоченному им лицу) принадлежат права, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, настоящим Договором. Члены семьи собственника имеют права и несут ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

4.2.2. Собственник имеет право:

а) на своевременное и качественное получение услуг, информации о деятельности Управляющей компании, о работах и предоставляемых услугах, о составе общего имущества и характеристиках его технического состояния, в соответствии с установленными стандартами и нормами;

б) получать за дополнительную плату дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компании;

в) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и процедуре их защиты;

г) на получение отчета о выполнении условий настоящего Договора в сроки, предусмотренные жилищным законодательством, на получение информации о предоставлении коммунальных услуг, порядке начислений, знакомиться с показаниями приборов учета, знакомиться с содержанием технической документацией на многоквартирный дом, с порядком обработки персональных данных собственников и пользователей помещений;

д) предоставлять право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету настоящего договора (в том числе по заключению иных договоров, направленных на достижение целей договора, не нарушающих имущественные интересы собственника и иных пользователей);

е) требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ;

ж) Собственник в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг имеет право:

- получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

- получать сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

- требовать проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

- требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

- требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной

нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

- требовать от представителя исполнителя (его представителя) предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

- принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

- требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

з) принимать участие в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту, ознакомления с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости подписывать такие акты, участвовать в сдаче -приемке выполненных работ и услуг;

и) осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Собственник обязан:

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании многоквартирного дома, а также плату за коммунальные услуги;

б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила пользования жилым помещением, иные установленные законодательством Правила и требования;

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании (ее подрядчиков), должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан и их имущества (аварийная служба тел. 2-63-67-21, 2-63-67-33, адрес: г. Владивосток, ул. 1-я Флотская, 50);

д) своевременно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности;

е) ознакомить всех совместно проживающих в помещении либо пользующихся помещением граждан с условиями настоящего договора и нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством РФ;

ж) при осуществлении перепланировки, переоборудования, реконструкции, изменений конфигурации используемого помещения и общего имущества многоквартирного дома, соблюдать требования законодательства РФ;

з) пользоваться помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов, проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе:

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

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не использовать мусоропровод для транспортировки строительного и другого крупногабаритного мусора

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

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и отходами эвакуационные пути и помещения общего использования, обеспечить свободный доступ к общему имуществу дома, находящемуся в квартире

- не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

и) исполнять решения общего собрания собственников помещений;

к) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды), не производить слив воды из системы отопления; самовольно не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

л) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, запорную и регулируемую арматуру, не совершать действий, связанных с отключением дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире;

м) не нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), не демонтировать приборы учета и не осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета; не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и не совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия; несанкционированно не подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

н) Собственник в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг обязан:

- при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

- при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

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

- обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

- допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

- допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

- информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги;
- для заключения в письменной форме договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, представить копии следующих документов:
 - а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом);
 - б) документ, удостоверяющий личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения;
 - в) сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, установленный срок проведения очередной поверки.

При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

о) нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.4. Собственник дает согласие Управляющей компании и расчетно-кассовому центру, банкам, почтам (с которыми Управляющая компания заключила договор) осуществлять обработку его персональных данных (ФИО, адрес, площадь занимаемого помещения, кол-во зарегистрированных граждан, дата приобретения права собственности, наличие льгот и иные данные, необходимые для достижения целей управления домом) в целях предоставления услуг по управлению домом, а также произведения расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (в том числе, начисление платы, выставление квитанций, учет поступивших платежей и задолженности).

4.2.5. При необходимости, в целях произведения расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также в целях обоснования жалобы, заявлений, предложений от Собственника, последний предоставляет Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных в помещении (ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы, субсидии и компенсации для расчетов платежей за услуги по договору

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника или пользователя помещением, об изменении площади занимаемого помещения. Представлять Управляющей компании договоры купли – продажи, мены, найма, приватизации, аренды, свидетельства о государственной регистрации права и другие документы в обоснования обращений.

4.3. Права и обязанности Управляющей компания:

4.3.1. Управляющая компания осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органа местного самоуправления, настоящим Договором.

Управляющая организация обеспечивает выполнение следующих стандартов:

- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, в порядке, предусмотренном Правительством РФ;

- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

- заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.

4.3.2. Управляющая компания вправе:

а) вести расчеты с собственниками жилых помещений за работы и услуги по содержанию общего имущества, осуществлять сбор платы за услуги по настоящему договору, осуществлять начисление, перерасчеты, перечисления, сбор платежей, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме самостоятельно или с участием третьих лиц;

б) требовать от собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам, передать право (уступить право требования) платы за коммунальные услуги, привлекать третьих лиц для начисления, сбора платежей и взыскания задолженности;

г) представлять интересы Собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами в рамках реализации цели настоящего договора при наличии письменного согласия собственника;

д) инициировать проведение общих собраний собственников, обращаться к общему собранию собственников с предложением о необходимости проведения текущего и капитального ремонта дома, а также работ, не предусмотренных настоящим договором, о наложении санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома, а также с иными вопросами;

е) осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;

ж) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника с учетом положений требований действующего законодательства получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

з) самостоятельно, соблюдая при этом установленные периоды, сроки, процедуру проведения работ, в частности по текущему ремонту, определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных лиц;

и) в случае несоответствия данных, на основании которых производится начисление платы за оказываемые услуги, фактическим - проводить перерасчет размера платы за услуги, установленные настоящим договором;

к) принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета;

л) проводить текущий ремонт общего имущества дома на основании решения общего собрания собственников на сумму фактически поступивших платежей по данному виду работ.

м) выносить предложение собственнику о проведении текущего ремонта на сумму, превышающую фактический размер поступлений денежных средств по данному виду работ;

В случае недостаточности денежных средств для проведения текущего ремонта общего имущества, Управляющая компания вправе за свой счет осуществить необходимые работы. При этом, погашение затрат Управляющей компании на проведение указанного ремонта будет осуществляться платежами Собственников на оплату ремонта общего имущества до полного погашения задолженности.

н) по решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома заключать гражданско-правовые договоры с третьими лицами в целях исполнения обязательств по настоящему Договору и эффективному пользованию общим имуществом многоквартирного дома в интересах всех Собственников помещений без права отчуждения общего имущества многоквартирного дома (предоставление в пользование общего имущества, размещение и эксплуатацию рекламных конструкций, средств и оборудования связи и

т.п.). Использовать общее имущество дома, а также осуществлять иные действия путем заключения соответствующих договоров в порядке, установленном действующим законодательством;

о) Управляющая организация имеет право:

- требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

- требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб);

- осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

- приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном настоящими Правилами предоставления коммунальных услуг, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

- привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

для доставки платежных документов потребителям;

для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

- устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

п) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором

4.3.3. Управляющая компания обязана:

а) Оказывать собственнику услуги по организации (планированию) выполнения работ, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствие с перечнем работ и услуг, иными положениями настоящего договора, а также предоставлять в пределах границ своей ответственности коммунальные услуги собственнику в соответствии с условиями настоящего договора и иными требованиями действующего законодательства;

б) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т. ч. специализированных, организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника (за счет денежных средств, поступивших по статье содержание и ремонт жилого помещения) договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

в) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров, принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов; в случае обнаружения недостатков в процессе выполнения работ (предоставления услуг) по настоящему договору Управляющая компания обязана в минимально возможный срок исправить имеющиеся недостатки;

д) организовать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок о наличии аварий (неисправностей) и незамедлительного устранения аварийных ситуаций и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, обеспечить выполнение заявки Собственника по локализации аварийных ситуаций в границах эксплуатационной ответственности Сторон;

е) осуществлять подготовку к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

ж) принимать меры к обязательному предварительному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

з) разъяснять Собственнику последствия выполнения его решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние, в том числе последствия непринятия решения о проведении текущего и

капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, неоплаты или оплаты не в полном объеме услуг, согласованных настоящим договором;

и) привлекать специализированные организации (экспертов) для целей технического обследования здания, для обнаружения во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;

к) производить либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственника в многоквартирном доме самостоятельно или путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

Вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе средств, полученных от государственных и иных организаций в виде дотаций, пожертвований, а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома; осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома с Собственников и лиц, пользующихся их помещениями, собственников нежилых помещений и с пользователей помещений по договорам аренды нежилых помещений, либо занимающих нежилые помещения на иных законных основаниях; а также иных доходов, полученных от эффективного управления общим имуществом многоквартирного дома;

л) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, предоставить ответ в установленные законодательством сроки. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу (если иной срок не установлен действующим законодательством для рассмотрения отдельных видов жалоб и заявлений). По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы;

м) информировать собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качестве ниже, предусмотренного правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором;

н) в случае предоставления работ по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность участвовать в составлении соответствующего акта;

о) информировать (на оборотной стороне квитанций и\или путем размещения объявлений в доме и\или иным доступным способом) собственника об изменении размера платы за оказываемые услуги по содержанию и текущему ремонту жилья не позднее, чем за 30 дней до предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере;

п) предоставлять собственникам отчет о выполнении условий договора управления в соответствии с требованиями действующего законодательства.

р) Управляющая организация обязана:

- самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

- при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;

- осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

- принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

- вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

- согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

- не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

- осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

- осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг;

с) Управляющая компания может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

5. Ответственность сторон. Контроль.

5.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Собственник вправе потребовать устранения недостатков работ (услуг), возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (убытки), причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, вред (убытки), возникший по вине Собственника или третьих лиц, и (или) не по вине работников Управляющей компании.

5.4. Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с законодательством.

5.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.6. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействиями) Управляющей компании, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и (или) если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компанией, а также в случае, если необходимые решения о ремонте (текущем или капитальном) общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

5.7. В случае истечения срока нормативной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество предоставляемых услуг, зависящих от технического состояния эксплуатируемого оборудования и состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий (бездействий), в размере действительного причиненного ущерба.

5.9. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления услуг.

5.10. Потребитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за:

а) невнесение или несвоевременное внесение платы;

б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем.

Вред, причиненный потребителем жизни, здоровью и имуществу исполнителя или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования или внутридомовых инженерных систем, подлежит возмещению потребителем по правилам, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. В случае причинения исполнителем, собственниками, иными лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и потребитель (или их представители), иные лица составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в

многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен. Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

Указанный акт должен быть составлен и подписан не позднее 3 дней с момента обращения потребителя непосредственно исполнителю, в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), иными лицами, в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя незаинтересованными лицами.

5.12. Собственники помещений осуществляют контроль над деятельностью управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

6. Иные условия. Форс – мажор.

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т. ч. возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственником дополнительно.

6.2. В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и мест общего пользования, Управляющая компания может осуществлять страхование жилых помещений и мест общего пользования в соответствии с законодательством, в том числе по решению собственников жилья.

6.3. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время действия этих обстоятельств.

7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

7.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет и вступает в силу с момента подписания Сторонами.

7.2. Если Собственником не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.4. Изменение настоящего договора допускается по соглашению сторон, которое оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору, а также в случаях, установленных законодательством.

7.5. Расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, в этом случае договор считается расторгнутым в срок, указанный в соглашении о расторжении.

7.6. Договор может быть расторгнут досрочно в соответствии с действующим законодательством. В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе собственников (в том числе в порядке отказа от исполнения), Управляющая компания должна быть уведомлена собственниками об этом не менее чем за 60 дней до даты прекращения действия договора с предоставлением доказательств невыполнения условий договора Управляющей компанией, предоставлением подтверждающих документов о принятии решения собственниками.

В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе Управляющей компании собственники должны быть уведомлены об этом не менее чем за 60 дней до даты прекращения действия договора путем размещения информации на квитанции и/или объявлений на подъездах дома и/или иным доступным способом.

7.7. В случае прекращения действия настоящего договора Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. При этом обязанности Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

7.8. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

7.9. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом 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 непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

8. Прочие условия и информация

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.4. Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль над соблюдением деятельности управляющей организации: Государственная жилищная инспекция Приморского края (почтовый адрес: 690091, Владивосток, ул. Алеутская, д.45-а, офис 807), тел.: 8(423)243-26-40. Владивостокский территориальный отдел адрес: г. Владивосток, ул. 1-ая Морская, д. 2, офис 05, тел.: 8(423)243-07-29.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Приморскому краю, адрес: 690095, Приморский край, г. Владивосток, ул. Сельская, д. 3, Тел: +7 (423) 244-27-40

По состоянию на дату заключения договора:

снабжение холодной водой осуществляет: КГУП «Приморский водоканал», адрес: г. Владивосток, ул. Некрасовская, 122, т. 200-5-777

снабжение горячей водой, тепловой энергией осуществляет: АО «ДГК», адрес: г. Владивосток, ул. Западная, д.29, тел. 2796-001

снабжение электрической энергией осуществляет: ПАО «ДЭК», филиал ПАО «ДЭК» Дальэнергосбыт, адрес: г. Владивосток, ул. Октябрьская, д. 8 тел. единая линия 8-800-333-0-444.

Обращение с ТКО КГУП «Приморский экологический оператор»

Юридический адрес (для документации): 690105, г. Владивосток, ул. Бородинская, 28, Приём производится по адресу: г. Владивосток, ул. Тухачевского, 48А. ТЕЛЕФОНЫ ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ: 8-800-200-53-56

для физических лиц: 8 800-200-53-66 (с 8 до 18 будни, с 10 до 18 выходные)

для юридических лиц: 8 800-250-43-43 (с 10 до 18)

8.5. Согласно Гражданскому кодексу РФ при подписании настоящего Договора Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписей («факсимиле») уполномоченных на заключение сделок лиц с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись уполномоченного лица.

Договор составлен на 29 страницах и содержит Приложения, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:

Подписи лиц, заключивших договор управления

Приложение № 1 Перечень работ и услуг по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3 Предельные сроки устранения недостатков в содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Приложение № 4 Требования к качеству коммунальных услуг.

Приложение № 5 Стоимость работ

Приложение № 6 Периодичность выполнения работ и оказания услуг.

9. Адреса и подписи Сторон:

Управляющая компания: Тел.201-47-50, режим работы: пон. -чет. с 8.00ч. до 17.00ч. (пятница с 8.00ч. до 15.30ч.) перерыв с 12.00ч. до 13.00ч., выходные- суббота, воскресенье.

адрес размещения отчетной информации - <https://www.dom.gosuslugi.ru>

аварийная служба тел. 2-63-67-21, 2-63-67-33, адрес: г. Владивосток, ул. 1-я Флотская, 50 (рабочее время: выходные и праздничные дни, будние дни с 17:00ч до 8:00ч)

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Невельского».

Сведения о регистрации: ОГРН: 1192536020808, Дата присвоения ОГРН: 27.06.2019, Юрид. адрес: 690013 г. Владивосток, ул. Каплунова, 8, Факт. адрес: 690013, г. Владивосток ул. Каплунова, 8, ИНН/КПП 2536318173/253601001

Генеральный директор _____ Ожогов А. А.

Сведения о собственнике, подпись:

Собственник (представитель):

ФИО _____

дата рождения _____

Паспорт: серия _____ № _____ выдан _____

Дата выдачи _____

Адрес помещения, находящегося в собственности

ул. _____ № д. _____ кв № _____

Дата приобретения права собственности на помещение: _____

площадь помещения, находящегося в собственности _____ кв.м.

количества лиц, постоянно проживающих в жилом помещении _____

Меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг, предоставленные потребителю коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае предоставления таких _____ мер, _____ необходимо _____ отразить):

Адрес и способ доставки потребителю счета для оплаты коммунальных услуг (заполнять в случае, если доставка платежных документов будет осуществляться не по адресу нахождения помещения в собственности): _____

Подпись _____ № контактного тел. _____

**Состав общего имущества и техническое состояние многоквартирного дома,
в отношении которого осуществляется управление**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки
4. Год постройки
5. Степень износа по данным государственного технического учета
6. Степень фактического износа
7. Год последнего капитального ремонта
8. Количество этажей
9. Наличие подвала
10. Наличие цокольного этажа
11. Наличие мансарды
12. Наличие мезонина
13. Количество квартир
14. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества
15. Строительный объем
16. Площадь:
 - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками
 - б) жилых помещений (общая площадь квартир)
 - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
 - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)
17. Количество лестниц
18. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)
19. Уборочная площадь общих коридоров
20. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)
21. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома
22. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы окна двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

Собственник(представитель) _____

Генеральный директор _____

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;

проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямок, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;

контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

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;

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 крупноформатных блоков;

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;

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;

в случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

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;

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;

выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;

выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

выявление деформации и поврежденных несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косяков краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косякам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;

контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;

при выявлении засоров – незамедлительное их устранение;

чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

мытьё окон;

очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года:

очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I – IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Перечень работ и услуг, относящихся к текущему ремонту.

3.1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

3.2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3.3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

3.4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

3.5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

3.6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (при наличии).

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

3.7. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков.

3.8. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

3.9. Центральное отопление (при наличии).

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

3.10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (при наличии).

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

3.11. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

3.12. Вентиляция (при наличии).

Смена отдельных участков, устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер, восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

3.13. Мусоропроводы (при наличии).

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

3.14. Лифты (при наличии).

Выполнение работ, обеспечивающих работоспособность лифта в зависимости от технического состояния

3.15. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕДОСТАТКОВ В СОДЕРЖАНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>		<i>Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером</i>
1. Аварийные работы		
1.	Протечки в отдельных местах крыши (кровли)	По решению общего собрания в течение пяти суток
2.	Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	Не более суток
3.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	Немедленно
4.	Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала для выполнения работ, но не более 2ч.
5.	Неисправности на вводно – распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более трёх часов.
6.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более трёх часов.
7.	Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе: короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно
8.	Неисправности пожарной сигнализации и средств тушения в Многоквартирных домах	Немедленно
2. Прочие непредвиденные работы		
9.	Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений	Не более пяти суток
10.	Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	Не более суток (с немедленным ограждением опасной зоны)
11.	Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
12.	Не плотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах.	Не более трёх суток
13.	Разбитые стёкла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплётов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования - в зимнее время	Не более суток
16.	Протечки в перекрытиях, вызванных нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	По решению общего собрания в течение пяти суток
17.	Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более трёх суток
18.	Неисправности лифта	Не более суток
19.	Неисправности оборудования мусоропроводов	Не более суток
20.	Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан	Не более пяти суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Требования к качеству коммунальных услуг.

(Приложение к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утвержд. Постановлением Правительства РФ 06.05.2011г. № 354))

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СниП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее – Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 Мпа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 Мпа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: в 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера

водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)*(2)	Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) – не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) – не более чем на 3°C	платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв. см)*(1)	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
--	--	---

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года*(3)	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа – при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

V. Отопление*(5)

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно – при	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
--	--	---

	температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже – в жилых помещениях – не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 Мпа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 Мпа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 Мпа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

*(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

*(3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

*(5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

*(6) В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

*(7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СниПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Собственник(представитель)_____

Генеральный директор_____

Приложение № 5

к договору № _____ управления многоквартирным домом

№ _____ по ул. _____ г. Владивостока

Стоимость работ

Содержание жилья	
Наименование работы/ услуги	Стоимость работ на 1 кв. м. помещения (руб.)
Санитарное содержание общего имущества дома (лестничные клетки) в т. ч. уборка лифтовых кабин.	
Благоустройство и санитарное содержание придомовой территории,	
Санитарное содержание мусоропроводов	
Техническое обслуживание коммуникаций (в т. ч. аварийное обслуживание)	
Содержание и техническое обслуживание лифтов	
Содержание тепловых узлов	
Вывоз мусора, не входящего в классификатор	
Техническое обслуживание ОПУ (общедомовой прибор учета тепловой энергии)	
Текущий ремонт общего имущества	
Текущий ремонт лифтов	
Управление МКД	
ИТОГО:	

Собственник(представитель)_____

Генеральный директор_____

**Периодичность
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме.**

№ п/п	Виды работ	Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования		
1.	Освещение помещений общего пользования в многоквартирных домах	Круглогодично, в темное время суток
2. Сбор, вывоз и захоронение твёрдых бытовых отходов		
1.	Сбор, вывоз и захоронение твёрдых бытовых отходов, крупногабаритных бытовых отходов, не входящих в федеральный классификационный каталог отходов	По мере накопления
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации		
1.	Ремонт просевшей отмостки	По мере необходимости
.2	Замена разбитых стёкол окон и дверей в местах общего пользования	В соответствии с перечнем устранения неисправностей
.3	Ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год
.4	3.4.1 Консервация и расконсервация систем центрального отопления	1 раз в год
	3.4.2 Ремонт системы центрального отопления	на основании дефектных ведомостей
	3.4.3 Промывка системы центрального отопления	1 раз в год
	3.5.4 Испытание системы центрального отопления	1 раз в год
.5	Прочистка дымовентиляционных каналов	по мере необходимости
.6	Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания	1 раз в год
4. Техническое обслуживание общих коммуникаций, внутридомового инженерного оборудования		
.1	Проведение технических осмотров	1 раз в неделю
.2	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости
.3.	Устранение неисправностей и недостатков	Согласно приложению № 3 «Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме»
5. Аварийно - диспетчерское обслуживание		
.1	Аварийно - диспетчерское обслуживание	круглосуточно

6. Дератизация и дезинсекция подвалов		
.1	Дератизация подвалов	По мере необходимости
.2	Дезинсекция подвалов	По мере необходимости
7. Ремонт, содержание и техническое обслуживание лифтов		
.1.	Технический осмотр лифтов; включение и выключение лифтов	ежедневно
.2.	Выключение лифтов при их неисправности, подача заявки на устранение неисправности электромеханику; проведение эвакуации пассажиров из кабины неисправного лифта; прием операторами диспетчерских пультов поступающей с лифтов информации и передача ее электромеханикам, ведение переговоров с пассажирами лифтов, включение и при необходимости выключение диспетчерского комплекса;	незамедлительно
.3.	Замена электроламп в кабинах лифтов; производство работ по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, ремонт электродвигателей и отдельных узлов лифтового оборудования;	по мере необходимости

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

N п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничных клетках
		мусоропровод и лифт
1	2	3
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей (в летний период)	1 раз в месяц
5.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
6.	Влажная протирка стен, дверей, лифта	2 раза в месяц
7.	Мытье окон	1 раз в год
8.	Уборка площадки	1 раз в неделю

	перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка	
9.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год
10.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год

Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов

№ п/п	Вид работ	Периодичность	Примечание
1.	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	
2.	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	
3.	Уборка мусороприемных камер	ежедневно	
4.	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в месяц	
5.	Мойка сменных мусоросборников	ежедневно	
6.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц (в летний период)	
7.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	
8.	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц	
9.	Устранение засорений	по мере необходимости	

Работы по уборке придомовой территории

№ п/п	Вид уборочных работ	Периодичность выполнения работ
	1. Холодный период	
1.1.	Подметание свежеснежного покрова	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснежного покрова толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
1.3.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки
1.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток

1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки
1.6.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
1.7.	Промывка урн (при наличии)	1 раз в месяц
1.8.	Протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период
1.9.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
1.10.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
	2. Теплый период	
2.1.	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
2.2.	Очистка урн от мусора (при наличии)	1 раз в 2 суток
2.3.	Промывка урн (при наличии)	2 раза в месяц
2.5.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
2.6.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток
2.7.	Протирка указателей	5 раз в сезон
2.8.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.9.	Подметание территорий в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток

Собственник(представитель) _____

Генеральный директор _____