

(ПРОЕКТ)¹
ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
по адресу: г. Иркутск, ул. _____, д. _____

г. Иркутск

«____» _____ 20__ г.

(Ф.И.О., наименование организации – собственника помещения)

являющийся (являющаяся) собственником помещения, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. _____, дом № _____, № помещения _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый(ая) далее «Собственник»,
и ООО УК «Новый город», именуемое далее «Управляющая организация» в лице _____, действующего на основании _____, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь решением (протоколом от «____» _____ 20__ г.) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – многоквартирный дом), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При заключении настоящего договора и выполнении его условий стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности», Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170), Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.06 г. № 25, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) и иными нормативными актами, регулирующими отношения в сфере обслуживания объектов недвижимости жилищно-коммунальных услуг.

1.2. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Целью настоящего договора является формирование благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, обеспечение эффективного пользования указанным имуществом в интересах собственников помещений, а также предоставление услуг по управлению многоквартирным домом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества и на предоставление установленного уровня качества коммунальных услуг, в пределах поступивших от собственников помещений многоквартирного дома денежных средств.

1.4. Основные понятия, используемые в договоре:

Помещение – квартира в многоквартирном доме, нежилое помещение, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Собственник – лицо, владеющее помещением на праве собственности.

Общее имущество многоквартирного дома – принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности имущество, определенное в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Приложением № 1 к настоящему договору.

Управляющая организация – организация, осуществляющая функции по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации предоставления в многоквартирном доме коммунальных услуг и иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – орган управления в многоквартирном доме, осуществляющий свою деятельность в пределах полномочий, предусмотренных жилищным законодательством РФ.

Управление многоквартирным домом – комплекс мероприятий по организации эксплуатации многоквартирного дома; взаимоотношению со смежными организациями и поставщиками; организации работы с собственниками помещений в многоквартирном доме и иными лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях; организации содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме; организации предоставления коммунальных услуг.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием и эксплуатационными свойствами общего имущества в многоквартирном доме, а также его поддержанию в исправном состоянии (работоспособности).

Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий, осуществляемых в период нормативного срока эксплуатации многоквартирного дома с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) отдельных элементов и (или) частей элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающие организации – юридические лица независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу (поставку) коммунальных ресурсов

2. Предмет договора

2.1. В рамках настоящего договора Управляющая организация по заданию Собственника за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Деятельность по управлению многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей организацией самостоятельно и (или) с привлечением иных Исполнителей

¹ Условия настоящего договора являются типовыми и могут отличаться от условий договоров управления, заключаемых с собственниками помещений в каждом конкретном доме.

(подрядных организаций и т.п.). Организация предоставления коммунальных услуг, осуществляется Управляющей организацией путем заключения от своего имени за счет Собственников помещений многоквартирного дома договоров с ресурсоснабжающими организациями.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственника определяются в соответствии в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.4. Перечень услуг и работ Управляющей организации по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяются в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный перечень может быть изменен (дополнен):

а) на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

б) Управляющей организацией в одностороннем порядке, в случаях установления и (или) наличия на законодательном уровне дополнительных обязательных требований к эксплуатации многоквартирных домов. Об изменении перечня Управляющая организация предварительно за один месяц уведомляет Собственника о внесении изменений в состав соответствующих услуг и работ, путем размещения данной информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах) и (или) на сайте Управляющей организации.

2.5. Перечень и стандарты качества коммунальных услуг, подлежащих предоставлению собственникам помещений в многоквартирном доме и на общедомовые нужды определяется в Приложении № 3 к настоящему договору. Коммунальная услуга по электроснабжению нежилого помещения предоставляется Собственнику такого помещения непосредственно ресурсоснабжающей (энергосбытовой) организацией на основании соответствующего договора, заключаемого в установленном действующим законодательством порядке.

2.6. Структура и порядок определения платы за услуги и работы Управляющей организации, выполняемые в соответствии с настоящим договором, определяется в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.7. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов и частей (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов и т.п.).

2.8. Капитальный ремонт многоквартирного дома производится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое принимается с учетом предложений Управляющей организации.

2.9. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется Управляющей организацией в границах сложившегося фактического землепользования.

2.10. Все услуги и работы, предусмотренные настоящим договором оказываются и выполняются Управляющей организацией в рамках и в пределах собранных от собственников помещений многоквартирного дома денежных средств, а также от иных доходов, полученных от использования общего имущества многоквартирного дома.

3. Права и обязанности управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством с соблюдением прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. В пределах полученных от собственников помещений в многоквартирном доме средств оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем услуг и работ, приведенном в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.3. В пределах полученных от собственников помещений в многоквартирном доме средств обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам в виде холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения (за исключением собственников и пользователей нежилых помещений) в соответствии с перечнем предоставляемых коммунальных услуг, приведенном в Приложении № 3 к настоящему договору, путем заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями (в том числе агентских договоров) и обеспечения контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Принимать меры по устранению недостатков качества оказываемых услуг в соответствии с установленными законодательством порядком, правилами и нормами.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.6. Вести финансовые лицевые счета и карточки учета Собственников помещений в многоквартирном доме и иные аналогичные формы учета.

3.1.7. Своевременно производить начисление платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги с учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством РФ, в также сбор иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение обращений (предложений, заявлений, жалоб) Собственника и принимать соответствующие меры по их разрешению не позднее 30 дней с момента обращения Собственника.

3.1.10. Оказывать содействие и приеме на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.11. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан в соответствии с действующим законодательством, а также выдавать справки обратившимся за ними гражданам.

3.1.12. Обеспечивать своевременное информирование Собственника о сроках предстоящего планового отключения (за исключением случаев аварийных отключений) инженерных сетей (отопление, водоснабжение, электроснабжение), путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах).

3.1.13. Информировать Собственника по его требованию об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом в многоквартирном доме, о порядке установки индивидуальных приборов учета количестве (объемах) потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов за предоставляемые услуги по настоящему договору и других условиях предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.

3.1.14. Информировать Собственника об изменении размера платы за оказываемые Управляющей организацией работы и услуги, не позднее 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за такие работы и услуги в ином размере, путем размещения данной информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах) и помещении Управляющей организации или публикации соответствующих сведений в официальных средствах массовой информации и (или) на сайте Управляющей организации.

3.1.15. Обеспечивать Собственника информацией об адресах, телефонах аварийных служб, путем размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах) и помещении Управляющей организации и (или) на сайте Управляющей организации.

3.1.16. Производить в установленном законодательством порядке расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

3.1.17. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, нанимателя и членов их семей с составлением соответствующих актов.

3.1.18. Раскрывать информацию о своей деятельности, в соответствии с действующими стандартами раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

3.1.19. Осуществлять целевые сборы денежных средств в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством РФ, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также настоящим договором.

3.1.20. Участвовать в обследованиях многоквартирного дома, проводимых по инициативе собственников помещений, в целях контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, в том числе определять порядок и способы выполнения работ и оказания услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших от собственников помещений денежных средств. При невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год. Привлекать иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения требуемых работ и услуг.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме получать от Собственника плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором и иные установленные общими собраниями собственников помещений многоквартирного дома платежи.

3.2.3. Утверждать и (или) использовать формы платежных документов для внесения платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором и иные установленные общими собраниями собственников помещений многоквартирного дома платежи.

3.2.4. В отношении неплательщиков принимать меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении соответствующих платежей.

3.2.5. Предупреждать Собственника о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения не по назначению либо с ущемлением прав и интересов других Собственников и третьих лиц.

3.2.6. По согласованию с Собственником организовывать и проводить в помещении Собственника проверку санитарного и технического состояния инженерного оборудования (систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения).

3.2.7. Отказывать в предоставлении услуг в отношении принадлежащего Собственнику помещения в случае наличия у Собственника задолженности по внесению платы за услуги и работы, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и (или) коммунальные услуги, если сумма задолженности составляет более 3 (трех) месяцев (за исключением аварийных ситуаций).

3.2.8. Осуществлять проверку (сверку) поданных Собственниками, нанимателями, а так же членами их семей и арендаторами помещений, показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, а также проверку состояния приборов учета.

3.2.9. Формировать из собранных денежных средств за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме накопительные (резервные) фонды для достижения целей и выполнения оперативных задач, направленных на обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.10. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросам, связанным с деятельностью Управляющей организации.

3.2.11. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключать от имени собственников помещений с третьими лицами договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), устанавливать и принимать соответствующую плату за пользование третьими лицами таким имуществом. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу в многоквартирном доме, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества.

3.2.12. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.13. Представлять на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предложения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома (в т.ч. его отдельных конструктивных элементов) характере, объеме, сроках проведения таких работ и порядке их финансирования.

3.2.14. Оказывать Собственнику и пользующимся на законном основании помещениями в этом доме лицам дополнительные услуги (не входящие в перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенные в Приложении № 2 к настоящему договору) за дополнительную плату. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации.

4. Права и обязанности собственника

4.1. Собственник обязан:

4.1.1. Нести расходы на содержание принадлежащего помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем своевременного внесения на расчетный счет или в кассу Управляющей организации обусловленной настоящим договором платы за услуги и

работы Управляющей организации (платы за содержание и ремонт жилого помещения), коммунальные услуги и иных платежей, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.2. Поддерживать принадлежащее помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

4.1.3. Содержать инженерное оборудование (системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения) внутри принадлежащего помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри такого помещения.

4.1.4. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.1.5. В порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством, предоставлять в Управляющую организацию для расчета ежемесячной платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) данные приборов учета потребления соответствующих коммунальных ресурсов.

4.1.6. Обеспечить доступ в помещение представителям Управляющей организации, а также лицам, осуществляющим коммунально-эксплуатационное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома при условии предварительного согласования места и времени проведения перечисленных мероприятий.

4.1.7. При обнаружении неисправностей инженерного оборудования (систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации (водоотведения), электроснабжения) незамедлительно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу и (или) Управляющую организацию.

4.1.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего договора

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

4.1.10. Не осуществлять в помещении переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией. Самостоятельно не производить слив воды из системы теплоснабжения (коллекторов, стояков, отопительных приборов и т.д.) и использовать теплоноситель не по назначению.

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

4.1.12. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставлять данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен либо установлен с отклонениями от требований по его установке, объем потребленных коммунальных услуг определяется в соответствии с установленными нормативами их потребления.

4.1.13. Ежемесячно предоставлять в Управляющую организацию для расчета ежемесячной платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) данные приборов учета потребления соответствующих коммунальных ресурсов.

4.1.14. При проведении строительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройству помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и иными действующими нормативными актами.

4.1.15. Для целей осуществления расчета платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим договором передать Управляющей организации копии правоустанавливающих документов на принадлежащее помещение. При смене собственника помещения своевременно ставить Управляющую организацию в известность об этом.

4.1.16. Перед отчуждением принадлежащего помещения в собственность третьих лиц погасить имеющуюся задолженность по внесению обусловленной настоящим договором платы и иных обязательных платежей.

4.1.17. Извещать Управляющую организацию в пятидневный срок с момента наступления соответствующего события об изменении условий или режима использования жилого помещения (в том числе изменении количества проживающих и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать об изменении доли в праве общей собственности, переходе права собственности на жилое (нежилое) помещение, о сдаче жилого помещения внаем (поднаем), аренду.

4.1.18. Не вывешивать на фасаде и (или) крыше здания кондиционеры, системы вентиляции, рекламные вывески, объявления, плакаты и т.д. без согласования с Управляющей организацией и соответствующего разрешения уполномоченных органов, а в случаях, предусмотренных законом – решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.1.19. В случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительно обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей организации и (или) аварийным службам для осуществления действий по установлению причин и ликвидации аварий. В случае, если Собственник препятствует доступу представителям Управляющей организации и (или) аварийным службам для установления причин аварий и их ликвидации или иным образом уклоняется от исполнения требований Управляющей организации о предоставлении доступа к общему имуществу в многоквартирном доме или местонахождение Собственника не известно, Управляющая организация в целях ликвидации последствий аварии оставляет за собой право ограничить предоставление соответствующей коммунальной услуги до момента обеспечения доступа к месту аварии.

4.2. Собственник вправе:

4.2.1. На получение коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, предусмотренными действующим законодательством, а также Приложениями № 2 и № 3 к настоящему договору.

4.2.2. Пользоваться льготами, получать компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством.

4.2.3. Контролировать деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

4.2.4. Обращаться к Управляющей организации с соответствующими заявлениями, претензиями, жалобами, связанными с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

4.2.5. При наличии технических возможностей, установить в помещении за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов в предусмотренном законом порядке.

4.2.6. Производить с Управляющей организацией сверку расчетов по платежам за соответствующие виды работ и услуг Управляющей организации.

4.2.7. Требовать в соответствии с действующими правилами предоставления коммунальных услуг перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия потребителей, при условии предоставления в установленном порядке подтверждающих документов, соответствующих требованиям действующего законодательства РФ.

5. Цена договора и порядок оплаты

5.1. В соответствии с настоящим договором Собственник оплачивает услуги и работы Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, содержанием придомовой территории, а также коммунальные услуги, осуществляемые в соответствии с перечнями данных услуг и работ, определенными в Приложении № 2 и Приложении № 3 к настоящему договору.

5.2. Плата за услуги и работы Управляющей организации для Собственника (цена договора) включает в себя:

- плату за управление многоквартирным домом, содержание общего имущества в многоквартирном доме, содержание придомовой территории (придомового земельного участка с элементами благоустройства) («Управление и содержание»);
- плату за текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме («Текущий ремонт»);
- плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение);
- плату за дополнительные услуги и работы Управляющей организации (услуги, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме, целевые сборы, утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.).

Плата за коммунальную услугу по электроснабжению нежилого помещения производится собственником такого помещения непосредственно ресурсоснабжающей (энергосбытовой) организацией.

5.3. За выполнение работ и оказание услуг по настоящему договору Собственник уплачивает Управляющей организации вознаграждение в размере 10 процентов от фактически поступивших денежных средств по статьям «Управление и содержание» и «Текущий ремонт», которые поступают в распоряжение Управляющей организации и расходуются по ее усмотрению. Остальные денежные средства, поступившие Управляющей организации в составе платы за «Управление и содержание», «Текущий ремонт» (платы за содержание и ремонт жилого помещения) расходуются на цели, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору и требований действующего законодательства к организациям, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами и иным хозяйствующим субъектам.

5.4. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (плата за содержание и ремонт жилого помещения) утверждается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме перечня таких услуг и работ. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

5.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (плата за содержание и ремонт жилого помещения) устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло- и водоснабжения, водоотведения, истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по внесению платы за соответствующие работы и услуги.

5.6. В случае необходимости проведения дополнительных работ и (или) оказания услуг, не предусмотренных настоящим договором, их объем, стоимость и сроки проведения определяются на общем собрании Собственников помещений и оплачиваются дополнительно.

5.7. В случаях, если на очередной календарный год собственниками помещений в многоквартирном доме не принимается решение об установлении размера платы за услуги и работы Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме (платы за содержание и ремонт жилого помещения), а также в случаях установления (наличия) на законодательном уровне дополнительных обязательных требований к эксплуатации многоквартирных домов, не предусмотренных настоящим договором, размер платы по данным услугам и работам остается прежним или может быть изменен Управляющей организацией на очередной календарный год в пределах индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, определяемого уполномоченным органом государственной власти. При этом Управляющая организация подготавливает письменное обоснование измененного размера платы за соответствующие услуги и работы и доводит данную информацию до сведения Собственника в порядке, предусмотренном п. 3.1.15 настоящего договора.

5.8. Размер платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (платы за содержание и ремонт жилого помещения) определяется исходя из общей площади помещения, принадлежащего собственнику и устанавливается из расчета 1 квадратного метра общей площади помещения.

5.9. 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, определяемых в соответствии с установленными правилами и методиками и тарифов (надбавок к тарифам), утверждаемых уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления.

5.10. При расчете размера платы за коммунальные ресурсы, приобретаемые Управляющей организацией у ресурсоснабжающей организации в целях обеспечения потребителей коммунальными услугами, применяются тарифы (цены) ресурсоснабжающей организации, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей.

5.11. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Собственник в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

5.12. Расчет платы за коммунальные услуги, предоставляемые в жилое или в нежилое помещение, и платы за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.13. Для определения ежемесячной платы за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), рассчитываемой исходя из показаний индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов,

Собственник обязан ежемесячно **не позднее 25-го числа текущего месяца** предоставлять в Управляющую организацию показания приборов учета потребления соответствующих коммунальных ресурсов.

5.14. В случае, если на индивидуальном приборе учета, установленном в помещении Собственника, отсутствует пломба либо существует врезка перед прибором учета, то все расчеты за потребляемые коммунальные услуги осуществляются исходя из норматива потребления коммунальных услуг, начиная с даты последнего осмотра технического состояния индивидуального прибора учета или даты последнего предъявления показаний такого прибора учета к оплате.

5.15. При предоставлении Собственнику или иному потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.16. Перерасчет платы за соответствующие коммунальные услуги при временном (то есть более 5 полных календарных дней подряд) отсутствии Собственника или иного потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета, осуществляется в порядке, установленном действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перерасчету могут подлежать коммунальные услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению и электроснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги по отоплению и коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

5.17. Расчетный период для внесения платы за услуги и работы Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором, равен одному календарному месяцу. Срок внесения платежей – **до 10-го числа месяца**, следующего за истекшим расчетным месяцем.

5.18. Плата за услуги и работы Управляющей организации, предусмотренные настоящим договором, вносится Собственником в кассу и (или) на расчетный счет Управляющей организации, путем наличных или безналичных расчетов. Поступающая от Собственника плата распределяется равномерно по всем работам и услугам, подлежащим оплате.

5.19. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о дополнительных целевых сборах (на дополнительное благоустройство дома и т.д.) Собственник обязан оплачивать расходы на проведение соответствующих работ соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ст. 158 ЖК РФ).

5.20. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника, в соответствии с решением, принятым общим собранием собственников помещений многоквартирного дома. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома цена настоящего договора может включать в себя стоимость работ на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

6. Порядок осуществления контроля и ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за качество услуг и работ, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Для целей взаимодействия с Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора, в том числе контроля исполнения Управляющей организацией своих обязательств, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном жилищным законодательством, избирает совет многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома осуществляет свою деятельность в соответствии с полномочиями, установленными жилищным законодательством.

Контроль исполнения Управляющей организацией договорных обязательств может осуществляться путем двухстороннего подписания с одним из собственников помещений в многоквартирном доме актов выполненных работ и оказанных услуг Управляющей организацией, что признается Сторонами надлежащим подтверждением выполнения Управляющей организацией договорных обязательств.

6.3. Контроль качества услуг и работ Управляющей организации осуществляется Собственником на основании государственных нормативных документов, регулирующих качество коммунальных услуг и услуг, оказываемых Управляющей организацией в рамках настоящего договора.

6.4. Управляющая организация ежегодно в период с 1 февраля по 1 мая текущего года представляет Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год, путём размещения соответствующей информации в общедоступных местах многоквартирного дома (информационных стендах) и (или) на сайте Управляющей организации.

6.5. В случае невыполнения Управляющей организацией отдельных видов услуг и работ, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, перерасчет размера платы по данным услугам и работам производится в порядке, установленном действующим законодательством.

6.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за такие коммунальные услуги производится в порядке, установленном действующим законодательством.

6.7. Собственник несет ответственность в установленном настоящим договором и действующим законодательством порядке за:

- а) самовольное переустройство (перепланировку, реконструкцию) принадлежащего помещения;
- б) разрушение и порчу помещения и общего имущества в многоквартирном доме;
- в) несвоевременное внесение платежей, предусмотренных настоящим договором.
- г) недопуск в принадлежащее помещение представителей Управляющей организации и (или) аварийных служб для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и осуществления действий по установлению причин и (или) ликвидации аварии;
- д) в иных случаях, когда в результате действий или бездействий Собственника Управляющей организации или третьим лицам были причинены убытки.

6.8. Собственник, несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за услуги и работы Управляющей организации, обязан уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки платежа по день фактической выплаты включительно (ч. 14 ст. 155 ЖК РФ). Начисление пени производится Управляющей организацией в случае непоступления (неполного поступления) от

Собственника установленных настоящим договором и действующим законодательством платежей в установленный срок (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем), начиная с 21-го числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

6.9. В случае несоблюдения собственниками помещений в многоквартирном доме порядка внесения платы (нарушения сроков внесения платы, неполной оплаты услуг и работ и т.д.) за услуги и работы Управляющей организации, связанные с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, Управляющая организация вправе, с учетом объема собранных от собственников помещений средств, по своему усмотрению принимать решения о приоритетности, периодичности и объеме выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в первую очередь, произвести расчеты с ресурсоснабжающими организациями за поставленные коммунальные ресурсы из средств, поступивших от собственников помещений в многоквартирном доме в качестве оплаты услуг и работ, связанных с управлением многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

6.11. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) Управляющей организации, совершенными во исполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и если данные решения приняты без учета предложений Управляющей организации, а также в случае, если необходимые решения о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

7. Действие договора

7.1. Настоящий договор заключается Сторонами на срок _____ и вступает в действие с момента его подписания (заключения) Сторонами.

7.2. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его заключения.

7.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего договора не допускается за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

7.4. Действие настоящего договора может быть прекращено:

7.4.1. по письменному соглашению Сторон;

7.4.2. изменения собственниками помещений способа управления МКД;

7.4.3. реорганизации или ликвидации Управляющей организации;

7.4.4. на основании решения суда после погашения Управляющей организацией и Собственниками имеющихся между ними задолженностей;

7.4.5. при невозможности дальнейшей безаварийной эксплуатации многоквартирного дома, связанной с отказом собственников помещений от проведения текущего или капитального ремонта;

7.4.6. в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

7.5. Расторжение настоящего договора по любому из предусмотренных настоящим договором и законом оснований по инициативе одной из Сторон производится при условии соблюдения претензионного (досудебного) порядка разрешения спора.

7.6. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация существенно нарушает условия договора, что документально подтверждается.

7.7. Односторонний отказ Собственников от исполнения обязательств по настоящему договору может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ею расходов.

7.8. Отказ Собственников от исполнения настоящего договора считается осуществлённым надлежащим образом, а договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений с Управляющей организацией и за два месяца до прекращения договора уполномоченное собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией обязательств перед Собственниками.

7.9. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги, в результате чего у Собственников сформировалась задолженность по внесению платы за содержание или текущий ремонт общего имущества МКД в размере, равном 2-х месячному общему сбору платы за данный вид услуг и работ по дому.

Отказ от исполнения договора в указанных случаях производится после письменного уведомления Собственников, или уполномоченного собственниками лица, или одного из членов Совета дома не позднее чем за 2 месяца до даты расторжения договора.

7.10. Если ни одна из Сторон за 2 (два) месяца до окончания срока действия настоящего договора не заявит о прекращении его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором. Такой порядок продления настоящего договора сохраняется до принятия Сторонами иного решения.

7.11. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся по совместному решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Управляющей организации, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

8. Соглашение об обработке персональных данных

8.1. В целях исполнения Управляющей организацией обязательств в рамках настоящего договора Собственник, на срок действия Договора, даёт согласие на обработку Управляющей организацией своих персональных данных, включая: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, семейное положение, статус члена семьи, наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, сведения о праве собственности на помещение, в том числе о его площади, количестве проживающих (зарегистрированных) в нём граждан, размере платы, в том числе задолженности,

за жилое помещение и коммунальные услуги, сведений о выборе места жительства и места пребывания, в целях производства перерасчёта за период временного отсутствия.

8.2. Собственник даёт согласие Управляющей организации на совершение следующих действий со своими персональными данными: обработка, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

8.3. Согласие на обработку своих персональных данных даётся до исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору. При этом прекращение действия настоящего Договора, при наличии неисполненных обязательств Собственника перед Управляющей компанией, до момента их полного исполнения, не является основанием для прекращения права Управляющей компании на обработку персональных данных.

8.4. При обработке персональных данных Собственника, Управляющая организация применяет смешанную обработку персональных данных, которая включает автоматизированную и неавтоматизированную передачу и получение в ходе обработки персональных данных информацию в т. ч. и по внутренней сети Управляющей организации, а так же с использованием сети общего пользования Интернет, что необходимо для правильного и корректного начисления и сбора оплаты за предоставляемые Управляющей организацией услуги, а так же для реализации иных функций управления.

9. Заключительные положения

9.1. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае несоответствия отдельных положений настоящего договора положениям действующего законодательства к отношениям сторон применяются нормы действующего законодательства.

9.2. Собственник и Управляющая организация обязуются формировать все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны обязуются разрешать путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.4. Стороны определяют подсудность рассмотрения споров, вытекающих из правоотношений по настоящему договору – по месту нахождения многоквартирного дома, в отношении которого заключен настоящий договор (ст. 32 ГПК РФ).

9.5. Обращения (заявления, жалобы, претензии) Собственника оформляются в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.6. Стороны в соответствии с ч. 2 ст. 160 Гражданского кодекса РФ допускают при подписании настоящего договора использование факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования.

9.7. Текст настоящего договора составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.8. Договор состоит из основного текста и 4-х приложений к нему, которые являются неотъемлемой частью договора:

Приложение № 1 («Состав общего имущества в многоквартирном доме»; «Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственника»);

Приложение № 2 («Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»);

Приложение № 3 («Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и на общедомовые нужды»)

Приложение № 4 («Структура и порядок определения платы за услуги и работы, выполняемые управляющей организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом»)

10. Подписи сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК «Новый город»

Юр. адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Партизанская, д.49, оф.1(2этаж)

ОГРН: 1123850028752

ИНН/КПП: 3811997688/381101001

СОБСТВЕННИК

(ФИО гражданина/наименование организации)

(адрес места жительства гражданина/юридический адрес организации)

Паспортные данные: Серия _____ № _____

Кем выдан: _____

Дата выдачи паспорта: _____

Документ о праве собственности на помещение:

Свидетельство о государственной регистрации права собственности от «__» _____ 20__ г. № _____

Конт. телефон: _____

Представитель управляющей организации:

Собственник: _____

Приложение № 1

к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ***

(определен с учетом положений Жилищного кодекса РФ и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491)

№	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА
1	Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование)
2	Крыша
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).
5	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения.
6	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях
7	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях
8	Внутридомовая система водоотведения (канализация), состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.
9	Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутренней противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях
10	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.
11	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая, тепловые пункты, системы контроля и управления доступом в здание (домофоны), противодымная система, охранно-пожарная сигнализация, детские и спортивные площадки, расположенные на придомовой территории

* Состав общего имущества многоквартирного дома в отношении которого Управляющей организацией осуществляется управление определяется в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491) и отражается в технической документации на многоквартирный дом, сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственном земельном кадастре, а также соответствующих актах осмотра (обследования) многоквартирного дома.

Границы эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственника

1. Строительные конструкции: внутренняя поверхность стен помещения (без отделки), оконные и дверные проемы, входная дверь в помещение.
2. Электрические сети: вводные клеммы к электросчетчику в помещение собственника.
3. Система отопления, холодного и горячего водоснабжения: отсекающая арматура (выходной патрубок первого вентиля) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.
4. Канализационные сети: присоединение от общего стояка (плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении).

Управляющая организация: _____

М.П.

Собственник: _____

Приложение № 2

к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(разработан в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170)

№ п/п	Состав услуг и работ	Периодичность выполнения
1	УПРАВЛЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ, в т.ч.:	
1.1	Управление многоквартирным домом	
	Организация деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе: - руководство деятельностью управляющей организации; - обеспечение кадрами требуемой квалификации и специальности, организация учебно-методической работы и повышения квалификации работников; - ведение делопроизводства, в том числе ведение и хранение исполнительной и технической документации; - материальное и информационное обеспечение деятельности по управлению многоквартирным домом (приобретение, содержание и эксплуатация вычислительной, копировальной и другой оргтехники, средств телефонной и иной связи, программного обеспечения, канцелярских принадлежностей, правовой, технической и методической литературы и т.п.).	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Договорно-правовая деятельность, в том числе: - разработка, заключение, изменение договоров управления многоквартирным домом с собственниками помещений; - разработка, заключение, изменение, расторжение договоров с подрядными организациями, выполняющими работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и ресурсоснабжающими организациями; - контроль за исполнением договоров и применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств; - иная, связанная с договорно-правовой, деятельность по управлению многоквартирным домом.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Финансово-экономическая деятельность: - финансово-экономическое планирование; - осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом; - расчет, начисление и обработка платежей за услуги и работы (в т.ч. коммунальные услуги); - создание и ведение базы данных по лицевым счетам собственников помещений; - организация расчета, учета, корректировки и приема платы за услуги и работы, связанные с деятельностью по управлению многоквартирным домом; - формирование отчетных данных, анализ финансовой информации, контроль поступления средств по оплате услуг и работ, связанных с деятельностью по управлению многоквартирным домом; - бухгалтерская, налоговая и статистическая отчетность; - формирование отчетов о финансово-экономической деятельности в рамках управления многоквартирным домом; - иная, связанная с финансово-экономической, деятельность по управлению многоквартирным домом.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Технический контроль и планирование: - планирование работ по проведению осмотров; содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг; - анализ причин аварийных ситуаций и разработка методик и рекомендаций по их предупреждению; - иная, связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по управлению многоквартирным домом.	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>
	Истребование задолженности по оплате услуг и работ, связанных с деятельностью по управлению многоквартирным домом, в том числе: - принятие мер по взысканию задолженности в досудебном порядке, в том числе подготовка и направление уведомлений (претензий) о необходимости погашения задолженности; - работа по взысканию в судебном порядке задолженности по оплате жилищно-коммунальных и иных видов услуг	по мере необходимости
	Информационно-диспетчерские услуги - прием обращений и заявок по вопросам связанным с управлением многоквартирным домом; - информационное обеспечение собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме и предоставлением коммунальных услуг; - выдача справок, выписок и т.п. - осуществление оперативной связи с соответствующими аварийными и коммунальными	Ежедневно <i>(с учетом режима рабочего времени)</i>

	службами	
	Осуществление регистрационного учета граждан по месту жительства и выдача справочной информации, связанной с регистрационным учетом граждан, в том числе: - прием, проверка и учет регистрационных документов; - ведение регистров учета; - подготовка и выдача справочных документов о месте жительства, составе семьи и т.д.; - передача в органы регистрационного учета документов для регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания	в соответствии с графиком работы паспортиста
1.2	Санитарное содержание помещений общего пользования, в т.ч. подвальных, технических и чердачных помещений	
	Общий и частичный осмотр помещений общего пользования	Общий осмотр – 2 раза в год. Частичный – по мере необходимости
	Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей	1-й этаж – 5 раз в неделю выше 1-го этажа – 2 раза в неделю
	Влажная уборка (мытьё) лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
	Влажная протирка подъездных дверей, подоконников, отопительных приборов, перил лестниц, электрошкафов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
	Очистка информационных стендов (досок)	по мере необходимости, но не реже 1-го раза в неделю
	Проветривание помещений общего пользования	1 раз в месяц
	Мытьё окон, обметание потолков, влажная протирка стен	2 раза в год
	Очистка чердачных и подвальных помещений от посторонних предметов и мусора	2 раза в год
1.3	Содержание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения	
	Общий и частичный осмотр систем холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе: проверка изоляции и антикоррозийного покрытия; работоспособности автоматических регуляторов температуры, давления, перепада давления; креплений трубопроводов; состояния канализационных лежаков и выпусков, состояния конструкций подвесок труб и т.п.	Общий осмотр – 2 раза в год (в весенне-летний и осенне-зимний периоды) Частичный осмотр – по мере необходимости
	Проверка основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	2 раза в месяц
	Профилактическо-ремонтные работы, в том числе: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры; промывка трубопровода; уплотнение и укрепление соединений элементов и частей трубопровода; устранение засоров; удаление воздуха из трубопровода; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; устранение течи в трубопроводах; проверка состояния фильтров по разности показаний манометров; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов; уплотнение сгонов; прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации.	по мере необходимости (по результатам общего и частичного осмотра)
1.4	Содержание внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	
	Общий осмотр внутридомовых систем теплоснабжения, в том числе: проверка исправности основных задвижек и вентилей, предназначенных для отключения и регулирования системы теплоснабжения; осмотр трубопроводов и их креплений; проверка состояния теплоизоляции трубопроводов и антикоррозийного покрытия	2 раза в год (перед окончанием и началом отопительного сезона)
	Частичный осмотр внутридомовых систем теплоснабжения	по мере необходимости
	Контроль параметров теплоносителя (температура, давление, расход), контроль за прогревом отопительных приборов и температурой внутри помещений в контрольных точках	Ежедневно (корректировка и ремонт по мере необходимости)
	Проверка и настройка распределения теплоносителя по системам отопления в том числе по каждому стояку и горизонтальному розливу (этажу) по температурам обратной воды согласно отопительного графика и проектных данных	Ежедневно после запуска. Далее 1 раз в неделю.
	Осмотр и проверка исправности наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорно-регулирующей арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств - регуляторов температуры, давления, перепада давления).	1 раз в неделю
	Регулировка и наладка системы теплоснабжения	ежегодно в начале отопительного сезона
	Промывка систем теплопотребления, гидравлические испытания (опрессовка), пробный пуск и наладочные работы	1 раз в год, после окончания отопительного сезона
	Консервация	1 раз в год, после окончания отопительного сезона
	Профилактическо-ремонтные работы: регулировка запорной и запорно-регулирующей арматуры, расширителей и воздухоотборников; удаление воздуха из системы отопления; промывка грязевиков; проверка герметичности стыков и устранение их протечек; проверка плотности закрытия сальниковых уплотнений.	по мере необходимости (но не реже одного раза в год)
1.5	Содержание внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования	
	Общий и частичный осмотр внутридомовых систем электроснабжения и освещения мест общего пользования, в том числе: внутридомовых электросетей и этажных электрощитков, электросетей в подвалах, подпольях и на чердаках, лестничных клетках, вводных распределительных устройств (ВРУ), приборов учета, внутридомовых и дворовых осветительных приборов, кабельных и воздушных линий сетей наружного освещения	Общие осмотры – не реже 2 раз в год. Частичные осмотры – по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 недели
	Проверка состояния и исправности силовых и осветительных установок тепловых пунктов и насосных установок	ежемесячно

	Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере необходимости
	Техническое обслуживание общедомового прибора учета потребления электрической энергии	ежемесячно
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета потребления электрической энергии	ежемесячно
	Поверка общедомовых приборов учета потребления электрической энергии	в соответствии с технической документацией
1.6	Содержание водомерных узлов, насосных станций повышения давления и приборов учета холодной воды	
	Осмотр наиболее ответственных элементов (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы, приборы учета, датчики давления, реле давления, частотный преобразователь). Проверка и настройка (по мере необходимости) давления воды за насосной и на входе в систему холодного водоснабжения дома	еженедельно
	Удаление воздуха из системы трубопроводов и насосов	ежедневно после запуска, далее – по мере необходимости
	Проверка режимов работы насосной станции (в т.ч. срабатывания защиты от сухого хода), исправности контрольно-измерительных приборов, работы частотного преобразователя и перепрограммирование в случае необходимости. Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Ревизия пусковой аппаратуры.	1 раз в месяц
	Проверка надежности электрических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП и проверка с помощью контрольного, проверка надежности всех механических соединений	2 раза в год
	Проверка работы электродвигателей насосов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления (обмоток, изоляции), проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления, замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации	2 раза в год
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета холодной воды, в том числе: осмотр приборов учета, включающий контроль работоспособности, отсутствие механических повреждений, наличие пломб	ежемесячно
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета холодной воды. Предоставление справки данных о водопотреблении в организацию водопроводно-канализационного хозяйства	ежемесячно
	Поверка прибора учета холодной воды	в соответствии с технической документацией
1.7	Содержание тепловых пунктов и приборов учета потребления тепловой энергии	
	Осмотр наиболее ответственных элементов теплового пункта (насосы, запорная арматура, контрольно-измерительные приборы и автоматические устройства - регуляторы температуры, давления, перепада давления)	Еженедельно
	Удаление воздуха из системы трубопроводов и циркуляционных насосов	ежедневно после запуска, далее – по мере необходимости
	Проверка работы контроллера в соответствии с температурным графиком и перепрограммирование в случае необходимости. Проверка давления в нулевой точке с проверкой работоспособности системы автоматической подпитки (настройка при необходимости)	по мере необходимости (но не реже 1 раза в неделю)
	Проверка состояния теплообменных аппаратов по разности показаний манометров (промывка в зависимости от загрязнения). Проверка давления воздушной полости мембранных расширительных баков. Проверка работы регулирующих клапанов. Ревизия пусковой аппаратуры.	ежемесячно
	Тестирование устройства защитного отключения.	2 раза в год
	Контроль надежности электрических и механических соединений, в том числе: проверка и протяжка всех электрических соединений, замер сопротивления измерительных приборов, калибровка нуля КИП, проверка правильности показаний термометров с применением контрольного и пирометра, проверка надежности всех механических соединений.	2 раза в год
	Проверка работы электродвигателей насосов и электроприводов, в том числе: проверка напряжения и тока на эл. двигателе, замер рабочих токов, замер сопротивления, проверка защит электродвигателей насосов, замер вибрации на насосе и электродвигателе, проверка заземления, проверка режимов скоростей насосов в соответствии с паспортными данными, замер температуры электродвигателей, проверка аварийной сигнализации	2 раза в год
	Промывка всех узлов и агрегатов теплового пункта. Испытания оборудования на прочность и плотность	1 раз в год.
	Снятие и обработка показаний с общедомовых приборов учета тепловой энергии и других контрольно-измерительных приборов	ежемесячно
	Обработка данных на компьютере (посуточная ведомость учета параметров теплоносителя за месяц).	ежемесячно
	Техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, в том числе: осмотр приборов учета включающий контроль работоспособности, проверку отсутствия механических повреждений, наличия пломб, проверку заземления, автомата питания. При необходимости: монтаж, демонтаж и ремонт отдельных узлов и элементов прибора учета.	ежемесячно
	Поверка общедомовых приборов учета тепловой энергии.	в соответствии с технической документацией
1.8	Содержание прочих конструктивных элементов здания	
	Общие и частичные осмотры крыши, металлических, каменных (в т.ч. железобетонных) и	Общие осмотры – не реже 1

	деревянных конструкций, внутренней и наружной отделки, фасада, чердачных, подвальных помещений и иных вспомогательных помещений, в том числе: проверка состояния продухов в цоколях зданий, проверка температурно-влажного режима, проверка исправности слуховых окон и жалюзей, проверка температурно-влажностного режима	раза в год. Частичные осмотры – по мере необходимости
	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Удаление с крыш снега, сосулек и наледи (размером более 50 см над тротуарами и входами в подъезды)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
	Проверка состояния входных дверей и оконных заполнений	2 раза в год
1.9	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	
	Установка и содержание в исправном состоянии контейнеров для твердых бытовых отходов	по мере необходимости
	Организация сбора и вывоза ТБО и контроль за выполнением графика их удаления	ежедневно
	Удаление мусора из мусороприёмных камер, уборка мусороприёмных камер, мойка сменных мусоросборников <i>(в случае эксплуатации мусоропровода)</i>	не реже 1 раза в 2 дня
1.10	Содержание лифтов <i>(при наличии)</i>	
	Мытьё (или влажное подметание) пола кабины лифта	2 раза в неделю
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
	Техническое обслуживание	1 раз в месяц
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
	Осмотр лифта	1 раз в месяц
	Периодическое техническое освидетельствование	1 раз в год
	Частичное техническое освидетельствование	по мере необходимости
1.11	Содержание мусоропроводов <i>(при наличии и (или) эксплуатации)</i>	
	Профилактические осмотры мусоропровода	не реже 1 раза в 3 месяца
	Уборка клапанов мусоропроводов	по мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	по мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц
	Устранение засора мусоропровода	по мере необходимости в течение суток
1.12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Под аварийно-диспетчерским обслуживанием понимаются мероприятия по оперативному устранению повреждений, отказов, аварий инженерного оборудования, сетей и объектов, обеспечивающих нормальное функционирование здания, включающие в себя: - содержание аварийно-диспетчерской службы; - устранение аварийных повреждений и неисправностей в работе внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения (канализации), теплоснабжения, электроснабжения и иного инженерного оборудования.	круглосуточно
1.13	Прочие услуги и работы, связанные с содержанием общего имущества в многоквартирном доме	
	Обеспечение эксплуатации в многоквартирном доме систем информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования	ежедневно
	Содержание систем вентиляции (в том числе проведение общих и частичных осмотров и проведение ремонтно-профилактических работ по регулировке и наладке)	Общие осмотры – 2 раза в год. Частичные осмотры и ремонтно-профилактические работы – по мере необходимости
	Содержание систем контроля и управления доступом в многоквартирный дом (домофонов) <i>(при наличии)</i>	ежедневно
	Содержание пожарной сигнализации <i>(при наличии)</i>	ежедневно
	Ввод установленных индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов в эксплуатацию (постановка на коммерческий учет)	по заявкам потребителей
	Проведение проверок состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия. Проведение проверок достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных приборов учета путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки.	по мере необходимости, но не чаще 1 раза в 3 месяца
	Проведение в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности	В порядке, предусмотренном законодательством
1.14	Содержание придомовой территории	
	Общий и частичный осмотр придомовой территории	Общий осмотр – ежемесячно. Частичный осмотр – по мере необходимости
	Подметание придомовой территории, в т.ч. уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
	Отчистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок	ежедневно
	Выкашивание газонов (при высоте растений более 30 см) (в теплый период)	по мере необходимости
	Уборка детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, газонов	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в неделю
	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	1 раз в месяц

	Прочистка ливневой канализации (в теплый период)	по мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
	Посыпка противогололедными материалами площадки перед входом в подъезд, тротуарных дорожек, подъездов (спусков) внутридомовых проездов (в холодный период)	по мере необходимости
	Уборка снега и наледи на отмостках, площадке перед входом в подъезд, тротуарных дорожках (в холодный период)	ежедневно
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см (в холодный период)	по мере необходимости, но не реже 1 раза в 2 суток
	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см (в холодный период)	по мере необходимости
	Уборка и вывоз снега и наледи с привлечением техники (в холодный период)	по мере накопления
	Озеленение территории	по мере необходимости
	Поливка газонов и мытье тротуаров (в теплый период)	по мере необходимости
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ, в т.ч.:	
	Установка замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутридомовых систем (в т.ч. устройств и оборудования) холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, вентиляции, дымоудаления, пожаротушения, водостоков.	по мере необходимости
	Устранение (восстановление) неисправностей, местных деформаций, отдельных участков (в т.ч. покраска) частей и элементов: внутренней и внешней отделки стен, фасадов, крыши, лестниц, крылец, малых архитектурных форм (детских и спортивных площадок, площадок для отдыха, скамеек и т.п.).	по мере необходимости
	Установка доводчиков пружин дверей в местах общего пользования, в подвальных и технических помещениях. Смена ручек и шпингалетов на окнах и дверях подъездов. Ремонт и замена входных дверей в подъезды, подвальные, технические, чердачные помещения, окон, оконных и дверных блоков; ремонт и замена почтовых ящиков; окраска лестничных клеток; восстановление отделки отдельных участков стен, потолков, полов в подъездах и других местах общего пользования здания	по мере необходимости
	Мелкий ремонт электропроводки, выключателей и розеток в подъездах, подвалах, чердаках	по мере необходимости
	Утепление чердачных помещений и перекрытий	по мере необходимости
	Окраска детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха скамеек, газонных ограждений и т.п. (в теплый период)	по мере необходимости
	Укрепление водосточных труб, колен, воронок	по мере необходимости
	Замена электроламп в светильниках наружного освещения (в т.ч. фасадных светильниках)	по мере необходимости
	Замена перегоревших электроламп и (или) светильников в подъездах, подвалах, чердаках, фасадах	по мере необходимости
	Восстановление и ремонт ограждений, перил, решеток	по мере необходимости

Примечание:

1. Услуги и работы, предусмотренные настоящим перечнем, выполняются Управляющей организацией в рамках границ ответственности, обусловленных договором управления многоквартирным домом и действующим законодательством.

2. В состав услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят:

- содержание и ремонт инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования (за исключением стояков водоснабжения, канализации, отопления и отопительных приборов);
- содержание и ремонт входных дверей, окон, оконных и балконных проемов, балконных дверей, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования.

Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений самостоятельно.

3. Услуги и работы по ремонту инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных в принадлежащем Собственнику помещении, в том числе работы по монтажу и пломбировке индивидуальных приборов учета потребления коммунальных ресурсов, могут осуществляться Управляющей организацией за дополнительную плату в соответствии с рекомендуемым Управляющей организацией прейскурантом.

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

Приложение № 3

к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и на общедомовые нужды. Стандарты качества коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме**

(разработан в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354)

Требования к качеству коммунальных услуг*	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года. 2. Постоянное соответствие с состава и свойств воды санитарным нормам и правилам. 3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см.). Отклонения давления не допускаются.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца. 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа подряд. Допускаются перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.
2. Горячее водоснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года. 2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C – для открытых систем централизованного теплоснабжения и не менее 50°C – для закрытых систем централизованного теплоснабжения, но не более 75°C – для любых систем теплоснабжения. 3. Постоянное соответствие состава и свойства горячей воды установленным санитарным нормам и правилам. 4. 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.). Отклонения давления не допускаются.	1. Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца. 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа. Для проведения 1 раз в год профилактических работ – после предварительного письменного уведомления потребителя в установленном порядке. 2. Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (от 0.00 до 5.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 0.00 часов) не более чем на 3°C.
3. Водоотведение (канализация)	
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).
4. Отопление	
1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. 2. Обеспечение температура воздуха** в жилых помещениях – не ниже + 18° С (в угловых комнатах – + 20° С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки обеспеченностью (0,92) - - 31° С и ниже - + 20 - 22° С. В других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р51617-2000. 3. 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 от установленных значений не допускается.	1. 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° С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10° С до 12° С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8° С до 10° С 2. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C.
5. Электроснабжение	
1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. 2. Постоянное соответствие напряжения и частоты действующим федеральным стандартам	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения*: 2 часа – при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания

* Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

** Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом
от «___» _____ 20__ г.**Структура и порядок определения платы за услуги и работы, выполняемые управляющей организацией в соответствии с договором управления многоквартирным домом**

№ п/п	Виды услуг и работ	Порядок определения платы	Ед. изм.
1	Управление и содержание	В соответствии решением, принятым общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	руб./кв.м.
2	Текущий ремонт		
Прочие услуги, связанные с содержанием общего имущества			
3	Обслуживание домофонов (<i>при наличии</i>)	В соответствии решением, принятым общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	руб. с помещения
4	Обслуживание пожарной сигнализации (<i>при наличии</i>)		руб./кв.м.
Коммунальные услуги (в т.ч. на общедомовые нужды*)			
4	Отопление	В соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжающих организаций, показаний приборов учета (коллективных/индивидуальных) или установленных нормативов	руб./кв.м.
5	Холодное водоснабжение		руб./куб.м. (чел.) кв.м.*)
6	Горячее водоснабжение		руб./куб.м. (чел.) кв.м.*)
7	Водоотведение		руб./куб.м. (чел.) кв.м.*)
8	Электроснабжение		руб./кВт.ч (кв.м.*)

* Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (в соответствии Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

Управляющая организация: _____
М.П.

Собственник: _____