

# ДОГОВОР

управления многоквартирным домом (между управляющей компанией и собственником помещения)

г. Ковров

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

ООО «ЖЭЦ-Управление», именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Минеева И.В., действующего на основании устава и решения Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома), и собственник помещения, расположенного по адресу: г.Ковров, ул. \_\_\_\_\_ дом \_\_\_\_\_ квартира \_\_\_\_\_ площадь \_\_\_\_\_ кв.м

Документ, подтверждающий право собственности \_\_\_\_\_  
ФИО г.р., паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., именуемый в дальнейшем "Собственник", действующий от своего имени, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник передает, а Управляющая организация принимает функции по управлению его долей в общем имуществе дома, в части:

- организацию эксплуатации;
- все виды работ с нанимателями и арендаторами;
- представления интересов Собственника во всех инстанциях;
- заключения от имени и в интересах Собственника договоров на обслуживание и ремонт общего имущества;
- исполнителя коммунальных услуг: холодного водоснабжения, водоотведения, вывоза ТБО. Договора на услуги теплоснабжения для горячего водоснабжения и отопления, собственники и наниматели заключают непосредственно с теплоснабжающей организацией;
- принятия решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта жилого дома;
- контроль за качеством предоставленных услуг сторонними организациями;
- ведения технической, бухгалтерской, статистической и прочей документации и расчетов.

1.2. Все услуги оказываются в пределах средств оплаченных собственниками многоквартирного жилого дома.

1.3. Экономическая ответственность Управляющего перед собственниками устанавливается в пределах собранных с собственников средств.

## 2. ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГ.

2.1. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с установленным общим собранием собственников размером платы и в пределах собранных средств и включает в себя:

2.1.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов и дымоходов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии) в пределах установленных норм, согласно утвержденного плана работ и в пределах собранных средств.

2.1.2. Техническое обслуживание, санитарное содержание придомовой территории и текущий ремонт общего имущества дома, которые включают в себя:

- техническое обслуживание, включая диспетчерское и аварийное;
- осмотры;
- подготовка к сезонной эксплуатации;
- уборка придомовой территории;

2.2. Все работы выполняются в отношении общего имущества дома. К которым относятся:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания одного и более жилого и нежилого помещения в этом многоквартирном доме;

- ограждающие несущие конструктивные элементы;
- ограждающие ненесущие конструктивные элементы; механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения;
- лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы.

- стояки отопления, ответвления от стояков;

- стояки холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения –отсекающая арматура (первый вентиль в квартире), система канализации – плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире;

- система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно – распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов –отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО) ;

2.3. Работы по дератизации, дезинсекции и дезинфекции выполняется по коллективному заявлению Собственников дома и оплачиваются из средств текущего ремонта.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. - Приступать к выполнению настоящего Договора не позднее получения уведомления от предшествующей Управляющей компании о расторжении договора с собственниками многоквартирного жилого дома на обслуживание и содержание;

-отразить в акте приема многоквартирного дома на обслуживание (техническое состояние каждого из передаваемых объектов, придомовой территории, инженерного оборудования и сетей в границах эксплуатационной ответственности), и в случае досрочного расторжения договора передать дом в состоянии не ниже зафиксированного на момент передачи с учетом нормального износа. В случае отказа управляющей компании, ранее обслуживающей жилой дом, оформить акт приема – передачи новая управляющая компания, с уполномоченными представителями собственников жилого дома, составляет собственный акт приема и ответственность за дефекты, не устраненные предшествующей компанией, и по обязательствам, возникшим до передачи дома в управление ООО «ЖЭЦ-Управление» не несет.

### в пределах установленного размера оплаты и собранных средств :

- обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи;

- обеспечивать выполнение всеми Собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью;

- представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений всех установленных обязательных платежей;

3.1.2. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонту, управлению многоквартирным домом в пределах установленного размера оплаты и собранных средств.

3.1.3. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов путем размещения сообщения о принятом собственниками и регулирующими органами решении на обратной стороне квитанции-извещении об оплате услуг.

3.1.4. При принятии решения Собственниками на Общем собрании помещений в многоквартирном доме вносит предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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.

3.1.5. Управляющий ежегодно в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации в течении первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

### 3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги.

3.2.2. Привлекать в установленном порядке специализированные организации (имеющие соответствующие лицензии) для выполнения работ по ремонту и эксплуатации инженерного оборудования и конструктивных элементов здания, содержанию мест общего пользования и придомовой территории, эксплуатации лифтов, дератизации и дезинфекции мест общего пользования.

3.2.3. Выступать стороной по агентским договорам в целях обеспечения Собственника услугами и работами, указанными в настоящем договоре, и перечислять поступившие от Собственника средства в оплату этих услуг и работ их поставщикам.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием Собственником помещений и придомовой территории и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случае выявления нарушений.

### 3.3. Собственник обязуется:

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

#### 3.3.2 Своевременное предоставлять Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативов потребления коммунальных услуг установленных местными органами самоуправления;

- о смене Собственника. Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Управляющей компании Договор купли – продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие Собственника или владельца.

3.3.3. Допускать в принадлежащие на праве собственности помещения должностных лиц и работников организаций, имеющих право проведения профилактических и ремонтных работ с установками электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для контроля за показаниями приборов учета, для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.4. Своевременно осуществлять проверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории города Коврова, в порядке, определенном Правительством РФ.

3.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и конструктивных элементов без уведомления и согласования с Управляющей компанией.

3.3.6. 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 и ремонт жилого помещения. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее **20 числа** месяца, следующего за расчетным.

3.3.7. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории муниципального образования город Ковров норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, а также требовать перерасчет коммунальных услуг в случае временного отсутствия или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

3.4.3. Собственник имеет право получать информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг.

3.4.4. Собственник имеет право, в порядке установленном в договоре, через уполномоченное им лицо, определенное решением общего собрания, вносить предложения по улучшению управления многоквартирным домом, а так же контролировать исполнение обязанностей Управляющим по договору.

## 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещения, коммунальные услуги, содержание и ремонт многоквартирного дома.

Плата за помещения и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

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

4.2. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным.

4.3. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется в соответствии с Правилами оказания коммунальных услуг.

4.4. Тариф изменяется не чаще одного раза в год и устанавливается с 01 ноября текущего года.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством

5.2. Собственник не обеспечивший доступ представителя управляющей или специализированной организации в жилое помещение для проведения профилактических осмотров и проведения ремонтных работ, предусмотренных настоящим договором, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие этих действий

5.3. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору, если это явилось действием обстоятельств неопределенной силы (форс-мажор)

## 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Решение Общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья не является основанием для расторжения Договора с Управляющим.

6.2. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за 2 месяца либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- по соглашению сторон;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии такого - любому Собственнику или нотариусу на хранение.

## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_ г.

7.2. Договор заключен на срок, определенный общим собранием собственников.

7.3. Договор, может быть, расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Собственник (и) :

Управляющая компания:

ООО «ЖЭЦ-Управление» ИНН 3305061733

Адрес: г.Ковров, ул.З.Космодемьянской, 7/2 - 1

Владимирский филиал ОАО «Промсвязьбанк» г.Владимир

р/с 40702810780010850301 к/с 30101810900000000773

Директор ООО «ЖЭЦ-Управление» \_\_\_\_\_/Минеев И.В./

## Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества

N	Виды работ (услуг)	Общий перечень работ (услуг)
<b>Ремонт жилищного фонда</b>		
1	Ремонт конструктивных элементов жилых зданий	Устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток, входов в подвалы, стен, фасадов, перекрытий, крыш, оконных и дверных заполнений, полов, внутренних отделок в подъездах и других общедомовых технических и вспомогательных помещений.
2	Ремонт и обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, канализации, систем электроснабжения, газоснабжения, вентиляции, технических устройств, находящихся в составе общего имущества дома.
<b>Обеспечение надлежащего содержания придомовых территорий</b>		
3	Санитарное содержание и ремонт контейнерных площадок	Зимняя и летняя уборка контейнерных площадок и прилегающих территорий вокруг них. Расчистка подъездных путей в зимний период года. Ремонт, покраска и восстановление ограждений и оборудования контейнерных площадок и контейнеров.
4	Уборка придомовых территорий	Летняя и зимняя уборка тротуаров, дорог и зеленой зоны, относящихся к жилым домам, и вывоз мусора после их уборки.
<b>Содержание общего имущества жилых зданий</b>		
5	Содержание лифтового хозяйства	Содержание лифтеров в домах, оборудованных лифтами, уборка лифтовых кабин, страхование лифтов.
6	Содержание мусоропроводов	Обслуживание мусоропроводов в домах, оборудованных мусоропроводами.
7	Освещение мест общего пользования	Оплата электроэнергии, поставляемой на места общего пользования (лестничные клетки, подвалы, дворовые территории, работа и освещение лифтов).
<b>Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилых зданий</b>		
8	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточное содержание работников, обеспечивающих устранение аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, внутриквартальных инженерных сетей.
9	Техническое обслуживание газового оборудования	Техническое обслуживание газового оборудования (газоводонагревателей, газовых плит, котлов).
10	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов	Техническое обслуживание вентиляционных каналов и дымоходов на кухне и в санитарных узлах зданий.
11	Техническое обслуживание электрооборудования	Техническое обслуживание электрооборудования (линий электрических сетей, групповых распределительных и предохранительных щитов, предохранительных коробок, силовых установок на лестничных площадках и технических этажах).
12	Техническое обслуживание систем отопления	Испытание трубопроводов систем центрального отопления перед пуском отопительного сезона и консервация систем отопления после окончания отопительного сезона.
<b>Прочие работы</b>		
13	Паспортно-регистрационная учетная работа	Содержание работников по паспортно-регистрационной работе.
14	Работа по управлению ж.ф.	Управление ж.ф., расчет и учет платежей населению за ЖКУ

### **Порядок и форма оплаты жилищно-коммунальных услуг:**

**Сроки оплаты:** Оплата жилищно-коммунальных услуг жильцами многоквартирных домов производится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим.

**Порядок начисления пени:** Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. (Статья 155 Жилищного кодекса РФ п.14).

**Место оплаты:** Потребители жилищно-коммунальных услуг могут произвести оплату в кассах ООО «ЖЭЦ» по следующим адресам:

**Владимирская область г.Ковров ул. 3.Космодемьянской, д. 7/1**

*Режим работы кассы: понедельник – пятница с 8-00 до 17- 00, обед с 12-00 до 13-00*

**Владимирская область г.Ковров ул. Моховая, д. 2/11**

*Режим работы кассы: понедельник – пятница с 9-00 до 18- 00, обед с 13-00 до 14-00*

**Владимирская область г.Ковров пр-т. Мира, д. 2**

*Режим работы кассы: понедельник – пятница с 9-00 до 18- 00, обед с 13-00 до 14-00*

Форма оплаты: оплату можно осуществить через наличный расчет.

### ***Выдержка об оплате ЖКУ из Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 п.№№65-67***

65. Если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, потребитель вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный настоящими Правилами;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

66. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом, не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

67. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых потребителям исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

### **КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ПРАВИЛ ОКАЗАНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ОСУЩЕСТВЛЯЮТ:**

***УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ (601001, г.Владимир, ул.Офицерская, д.30.***

*тел. 8 (4922) 44-37-24)*

***ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ ПО Г.КОВРОВУ, КОВРОВСКОМУ И КАМЕШКОВСКОМУ РАЙОНАМ (601902, г.Ковров, ул.Гагарина, д.2-а, тел. 8 (49232) 2-23-03)***

***ОТДЕЛ ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ГОРОДА КОВРОВА (601902, г.Ковров, ул.Гагарина, д.2-а,***

*тел. 8 (49232) 3-46-52)*

***ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ (600000, г.Владимир, ул.Луначарского, д.3 каб.220, тел. 8 (4922) 32-60-13)***

***АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОВРОВА (601900, г.Ковров, ул.Краснознаменная, д.6, тел. 8 (49232) 3-11-35)***

### СВЕДЕНИЯ

*о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд*

Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии на одну квартиру 8800 ватт (на счетчике установлен автомат 40А), подача осуществляется двумя группами по 16А каждая, третья группа проложена отдельно для электроплиты мощностью 8 кВт.

№ п/п	Наименование	Установленная мощность, Вт	Примечание
1	Осветительные приборы	1800-3700	
2	Телевизор	120-140	
3	Радио-пр. аппаратура	70-100	
4	Холодильник	165-300	
5	Морозильник	140	
6	Стиральная машина:		
	-без подогрева воды	600	
	- с подогревом воды	2000-2500	
7	Джакузи	2000-2500	
8	Электропылесосы	650-1400	
9	Электроутюги	900-1700	
10	Электрочайники	1850-2000	
11	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500	
12	Электрокофеварка	650-1000	
13	Электромясорубка	1100	
14	Соковыжималка	200-300	
15	Тостер	650-1050	
16	Миксер	250-400	
17	Электрофены	400-1600	
18	СВЧ	900-1300	
19	Надплитный фильтр	250	
20	Вентилятор	1000-2000	
21	Печи-гриль	650-1350	
22	Стационарная электрическая плита	8500-10500	
23	Электрическая сауна	12000	

Приложение N 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов

#### ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

	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	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, 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\*)

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: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно,

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за

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)

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании:  
в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С;  
в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С

за каждые 3 °С 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 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 °С, 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. Газоснабжение

11. Бесперебойное круглосуточное	допустимая продолжительность	за каждый час превышения допустимой продолжительности
----------------------------------	------------------------------	---



газоснабжение в течение года	перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	перерыва газоснабжения, 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
------------------------------	---	---

12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа 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
---	--	--

13. Давление газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	- отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой 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
--	---	--

#### VI. 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 единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в	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
--	--	---

пункте 15 настоящего приложения;  
не более 8 часов  
единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;  
не более 4 часов  
единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С

соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>:  
в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С);  
в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)

допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С;  
допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;  
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

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

<i>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</i>	<i>Предельный срок выполнения ремонта</i>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Кровля</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут
<b>Стены</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут
<b>Оконные и дверные заполнения</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
<b>Внутренняя и наружная отделка</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>Полы</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
<b>Печи</b>	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>Санитарно-техническое оборудование</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут
<b>Электрооборудование</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут
<b>Лифт</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 сут

Примечание:

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

## **Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления**

### **I. Контроль за деятельностью управляющей организации**

1. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом может осуществляться:

- собственниками помещений, их доверенными лицами;
- самой управляющей организацией;
- органами государственного надзора (за выполнением требований нормативных правовых актов).

2. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления осуществляется собственниками помещений и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями настоящего Порядка;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

3. При осуществлении контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления собственники помещений и другие доверенные и контролирующие лица (органы) не должны вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность управляющей организации.

### **II. Порядок оформления факта нарушения обязательств управляющей организации**

1. Акт о нарушении условий договора управления составляется в случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, причинения вреда здоровью и имуществу собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в многоквартирном доме;
- неправомерных действий собственника;
- по требованию любой из сторон договора управления.

Подготовка бланков акта осуществляется управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу стороны подписывают дефектную ведомость.

2. Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

3. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

### **111. Ответственность управляющей организации**

Ответственность управляющей организации за невыполнение обязательств по договорам управления наступает в порядке и на основаниях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.