

Договор управления многоквартирным домом

г. Ковров

«___» _____ 201__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **Владимирская область, город Ковров, ул. Олега Кошова, дом 2**, именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**, и **ООО «ЖЭЦ-Управление»**, в лице **директора Минеева Игоря Вячеславовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол №1 от 28.09.2015 г.) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4 Договора;

б) организовывать обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном Договором;

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном Договором.

1.2 Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников помещения.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

1.4. Термины, используемые в Договоре

Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник несёт бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, пользователи нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды, либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именно: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (коллективные автостоянки, гаражи, детские спортивные и хозяйственные площадки).

Доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещения в данном доме) доля общего имущества определяемая пропорционально размеру общей площади помещения принадлежащего Собственнику.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей жилых и вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Управляющая организация - организация, уполномоченная общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению этим домом.

Исполнители - организации различных форм собственности, на которых Управляющей организацией на договорной основе возложены обязанности по предоставлению Собственнику работ (услуг) определённых настоящим договором, в т.ч. коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление). В отношениях с исполнителями Управляющая организация действует от своего имени за счёт средств Собственника.

1.5. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения Договора и грани ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к Договору.

1.7. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния, степени благоустройства и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, повышения энергоэффективности многоквартирного дома;

1.8. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте ООО «ЖЭЦ-Управление».

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок один год с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором Договор считается заключенным.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных договором.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) устанавливаются действующим законодательством.

3.2. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации направляются в управляющую организацию председателем Совета дома в течение 10 дней с момента утверждения условий договора.

3.3. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению прав пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 4 к Договору.

3.4. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 5 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем размещения уведомления на досках информации в подъездах.

3.5. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно за исключением работ и услуг стоимостью свыше 100 000 рублей, для исполнения которых подрядчик выбирается путем котировок с учетом наиболее выгодных условий для собственников.

3.6. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации проведения годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора.

3.7. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 6 к Договору.

3.8. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого месяца, следующего за истекшим годом действия Договора, путем его размещения на официальном сайте компании, а также размещать его на информационных стендах подъездов.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении № 3 к Договору.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первом году действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества на первый год действия Договора приведен в Приложении № 3 к Договору.

4.1.3. На каждый год действия Договора, начиная со второго, Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в Приложении № 3 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости. Указанный Перечень работ, услуг подлежит согласованию с Председателем Совета дома путем его подписания Управляющей организацией и Председателем совета дома до начала каждого года действия Договора.

4.1.4. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.5. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь положениями настоящего договора, а также актами выполненных работ и оказанных услуг, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, отчетом об оказании услуг и выполнении работ за каждый месяц, размещаемом на официальном сайте организации.

Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением акта выполненных работ и (или) оказанных услуг, осуществляется и подписывается Председателем Совета дома (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы) или лицом, в помещении которого выполнялись работы и (или) оказывались услуги.

4.1.7. Акты выполненных работ и оказанных услуг, оформляются в следующие сроки:

- о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества, оказании услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества – ежемесячно до 5- го числа месяца, следующего за отчетным;

- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников многоквартирного дома, либо в порядке, установленном действующим жилищным законодательством. Собственники обязаны установить плату за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора в

размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем работ (услуг), указанным в Приложении № 3.

5.2. Так как общими собраниями собственников помещений, принято решение о внесении платы за коммунальные услуги (всего объема потребляемых услуг) непосредственно в ресурсоснабжающую организацию, потребители вносят плату за коммунальные услуги, потребленные на бытовые нужды и в местах общего пользования, согласно выставляемым ресурсоснабжающими организациями отдельным квитанциям.

6. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов. В случае, указанном в п.5.2. Договора плата за коммунальные услуги вносится в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям Договора для собственников помещений, и размером такой платы, установленным для нанимателей соответствующих жилых помещений органом местного самоуправления.

6.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.4. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора.

6.5. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Представителем Управляющей организации по расчетам потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам до 5 числа месяца, следующего за расчетным.

6.6. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, установленного действующим законодательством.

6.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации по эксплуатации приборного учета), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу Управляющей организации.

6.8. При приеме платы по Договору банками и платежными системами с плательщика гражданами взимается комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации или платежному агенту, осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в разделе 1. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию Председателя совета дома, осуществляющего приемку выполненных работ, осуществлять контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке, установленном Договором, действующим законодательством в течение 5 (пяти) рабочих дней.

7.1.7. В случае, если потребителям предоставляются меры социальной поддержки (льготы) в виде скидок к плате за содержание и ремонт жилого помещения и (или) за коммунальные услуги, принимать от таких потребителей документы, подтверждающие их право на указанные меры социальной поддержки и производить уменьшение платы на соответствующие скидки.

7.1.8. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в срок не позднее

рабочих дней с момента обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов для предоставления потребителям мер социальной поддержки при отсутствии просроченной задолженности. При наличии просроченной задолженности собственник (наниматель) обязан заключить соглашение о порядке погашения задолженности.

7.1.9. По требованию потребителей в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные Договором.

7.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) помещению(ям) собственника (потребителя).

7.1.11. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством предоставлять потребителю ответ (в форме письма либо акта) о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.13. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.1.14. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания собственников.

В случае принятия общим собранием решения о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам заключать соответствующие договоры.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества дома либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленным законодательством налогов и сборов, направляются на счет дома и используются на выполнение текущих задач по содержанию и ремонту общего имущества дома.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора и действующего законодательства.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.6. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую

службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя.

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении 1 к Договору.

7.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

До получения справки в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним оплатить все начисления по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения до момента расторжения договора управления по причине смены собственника помещения.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями или Управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате после представления документов, подтверждающих право потребителей на соответствующие меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявляемой плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ и предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, установленной действующим законодательством.

7.4.6. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (на основании приказа, задания о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобной документ).

7.4.7. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителем Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.8. Осуществлять контроль собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном Договором.

7.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед потребителями за действия и бездействие Представителей.

8.2.2. Если Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической документации, установленные Договором, она обязана устранить допущенные нарушения в срок, не позднее 30 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

8.2.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случае нарушения установленных Правилами предоставления коммунальных услуг) или при некачественном оказании услуг по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества, по вине Управляющей организации потребителю уплачивается ему неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) работ (услуг) за каждый день нарушения.

8.3. Ответственность собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством Российской Федерации, выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.6.4. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора Управляющей организацией, под которыми понимаются случаи, при которых Управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 месяца с даты, указанной в п.2.2 Договора;

- при наличии необходимых на то условий не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п.4.1.2 Договора;

2) введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Договор считается соответственно расторгнутым с даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п.9.4 Договора.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3

Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты

получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.6. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности в срок не более шести месяцев.

9.7. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

При прекращении предоставления Управляющей организацией определенной коммунальной услуги потребителям в случае, принятия собственниками соответствующего решения на общем собрании, а также при выборе собственниками помещений непосредственного способа управления Управляющая организация обязана передать ресурсоснабжающим организациям документацию, необходимую для осуществления прямых расчетов с потребителями за коммунальные услуги.

9.8. Передача документов, указанных в п.9.8 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9.9. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

10.2. Указанные в пункте 10.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, Председателя Совета дома, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты

таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

10.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

11. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в нескольких экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный собственниками помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу, для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 11.3 Договора. Договор составлен на 11 листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

11.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности
- Приложение № 2 - Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
- Приложение № 3 - Минимальный Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения
- Приложение № 4 - Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора
- Приложение № 5 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора
- Приложение № 6 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией
- Приложение № 7 - Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 8 - Акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

12. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:
ООО «ЖЭЦ-Управление»

Адрес: г. Ковров, ул. 3. Космодемьянской,
д.7/2, кв.1 тел. 5-16-86, 5-26-46
р/сч 40702810282000850301
ИНН 3305061733 КПП 330501001
Ярославский филиал
ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль
к/с 30101810300000000760
БИК 047888760

Директор  И.В. Минин



Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений
Собственник помещения:

Сведения о Собственниках помещений
**кв.1 Голубева Ирина Павловна св-во о гос.рег. 33 АЛ
№ 471963 от 20.07.2012 г.**

**кв.2 Шестерикова Марина Вячеславовна св-во о гос.рег.
33 АЛ № 882677 от 06.03.2014 г.**

**кв.5 Посудин Николай Петрович св-во о гос.рег.33 АЛ
№ 462751 от 13.11.2012 г.**

**кв.6 Темнова Наталья Васильевна св-во о гос.рег. 33 АЛ
№ 360827 от 30.12.2011 г.**

**кв.8 Селезнева Ирина Александровна св-во о гос.рег.
33-01/08-60/2004-110 от 01.12.2004 г.**

**НП № 1 Шестерикова Марина Вячеславовна св-во
гос.рег.33 АЛ № 239076 от 14.09.2011 г.**

Собственники помещений, проставившие свои
подписи в Реестре собственников помещений
Собственник помещения:
Сведения о Собственниках помещений

кв. 8 Жилова Ирина
Александровна
ИЖ

кв. 6 Жешкова Наталья
Васильевна
ТЖ

кв. 1, 2, 3, 4 Шестерикова
Мария Вячеславовна
ШС

быть письме
не могут б
соответстви
писей в Ре
тавляется в
составленный
по его почто
для Управлен
п. 11.3 Дого
ями руководи
ов помещени
я неотъемл
ответственно
о техническо
домом,
и размера пла
модателям и
ния Договора
ногквартирн
м доме
едоставления
ившие свои
помещений
й
с.рег. 33 АЛ
св-во о гос.ре
гос.рег.33 А
гос.рег. 33 А
во о гос.рег.
вовна св-во

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: Владимирская обл., г. Ковров, ул. Олега Кошевого, д.2;
- б) номер технического паспорта БТИ _____;
- в) серия, тип постройки _____;
- г) год постройки _____ г.;
- д) этажность _____;
- е) количество квартир _____;
- ж) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам _____ кв.м;
- к) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам _____ кв.м;
- л) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества _____ кв.м.;
- м) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- н) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) _____ год;
- о) название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции _____;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- р) кадастровый номер земельного участка _____;
- с) сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: _____

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома¹.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков и т.д.:

по внутридомовой инженерной системе водоотведения -

по внутридомовой системе отопления -

по внутридомовой системе электроснабжения -

¹ Пунктом 7 Правил №491 установлено, что «внешней границей 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), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом». Следовательно, если указанным соглашением будет установлена иная граница эксплуатационной ответственности управляющей организации, необходимо это отразить в комментируемом пункте данного Приложения.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

I. Состав общего имущества

1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:
 - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки); технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) 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);
- д) 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 (квартиры):
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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;
 - 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;
 - 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 внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Внешней границей 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), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования		удовлетворительное
Межквартирные лестничные площадки		удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей	удовлетворительное
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	удовлетворительное
Коридоры	Количество _____ шт.	удовлетворительное
Технические этажи	Площадь Материал пола	Удовлетворительное Полы бетонные, линолеум
Технические подвалы	Площадь Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления - 2. ХВС-; 3. канализация; 4. электроснабжение – 5. горячее водоснабжение – 6. водоотведение – 7. газоснабжение -	удовлетворительное
Кровля	Вид и материал кровли:	удовлетворительное
Двери		удовлетворительное
Окна		удовлетворительное
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам:	удовлетворительное
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ м ²	удовлетворительное

III. Требования к качеству предоставления 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 течение 1 месяца,
4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера

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*)

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

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в

<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2></p>	<p>течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>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</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>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</p>
<p>0,03 МПа (0,3</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:</p>

кгс/кв. см) до 0,45
МПа (4,5 кгс/кв.
см) <1>

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	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

техническом
регулировании
(ГОСТ 13109-97 и
ГОСТ 29322-92)

(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
газоснабжение в
течение года

допустимая
продолжительность
перерыва газоснабжения -
не более 4 часов
(суммарно) в течение 1
месяца

за каждый час превышения
допустимой продолжительности
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>

- | | | |
|--|---|---|
| <p>14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6></p> | <p>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 температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; 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</p> | <p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p> |
| <p>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)</p> | <p>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</p> | <p>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</p> |
| <p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и</p> | <p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p> | <p>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</p> |

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

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

список обязательных работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

SI

наименование работ и услуг	Состав работ, выполняемых в отношении конструктивного элемента, элемента инженерных сетей, текущего и санитарного содержания МКД	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая стоимость, руб.	Стоимость на 1 кв.м общей площади, руб**
----------------------------	--	---	-------------------------	--

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов

<p>Работы, выполняемые в отношении фундамента</p>	<p>1.1 Обеспечение отвода осадков от здания вертикальной планировкой. 1.2 Устранение причин, вызвавших неравномерность осадки фундамента, коррозии арматуры. 1.3 Восстановление эксплуатационных свойств фундамента. 1.4 Восстановление разрушенных участков и участков, пораженных гнилью на деревянном фундаменте. 1.5 Ремонт участков фундамента, имеющих расслоения, выпучивания, отклонению от вертикали, заделка трещин. 1.6 Восстановление гидроизоляции. 1.7 Восстановление работоспособности системы водоотвода от фундамента. 1.8 Ремонт отмостки. 1.9 Ремонт цоколя. 1.10 Замена отливной доски.</p>	<p>по мере необходимости</p>		
<p>Работы, выполняемые в помещениях подвала</p>	<p>2.1 Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвальных помещений. 2.2 Проведение мероприятий, исключающих подтопление подвала. 2.3 Проведение вентиляции подвала. 2.4 Ремонт дверей, окон и продухов подвалов и технических подполий и запорных устройств. 2.5 Очистка подвала от грязи, мусора, и бесхозных вещей.</p>	<p>по мере необходимости</p>		
<p>Работы, выполняемые для ремонта стен подвальных помещений</p>	<p>3.1 Восстановление теплозащитных свойств путем заделки и герметизации швов и стыков стен. 3.2 Восстановление гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами. 3.3 Устранение неисправности водоотводящих устройств. 3.4 Ремонт участков стен, имеющих трещины, отклонения от вертикали и выпучивания, включая места примыкания. 3.5 Ремонт участков стен деревянных домов, имеющих дефекты крепления: -участки поражения гнилью, - участки, имеющие перекосы. 3.6 Восстановление разрушений обшивки стен. 3.7 Устранение дефектов в стыках панелей</p>	<p>по мере необходимости, по результатам обследования</p>		
<p>Работы, выполняемые в помещениях для отделки помещений</p>	<p>4.1 Заделка трещин в перекрытиях. 4.2 Восстановление защитного слоя перекрытия. 4.3 Заделка швов. 4.4 Устранение последствий протечек и промерзаний на плитах и на стенах в местах соединений. 4.5 Утепление мест промерзаний. 4.6 Устранение зыбкости перекрытия. 4.7 Усиление деревянных балок перекрытий. 4.8 Замена участков деревянных элементов и мест их опирания, пораженных гнилью и жучками-точильщиками. 4.9 Утепление чердачных перекрытий.</p>	<p>по мере необходимости по заявкам по мере необходимости</p>		

	4.10 Ремонт межэтажных деревянных перекрытий.						
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:	5.1 Восстановление устойчивости колонн и столбов в МКД.	по мере необходимости					
	5.2 Заделка трещин и отслоений штукатурного слоя.						
	5.3 Восстановление отклонения колонн и столбов от вертикали.						
	5.4 Восстановление участков, имеющих разрушения или выпадения кирпичей.						
	5.5 Восстановление кладки под опорами балок и перемычек.						
	5.6 Восстановление разрывов стальных связей.						
	5.7 Замена участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами, а также имеющих дефекты древесины.						
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	6.1 Устранение прогибов балок.	по мере необходимости					
	6.2 Заделка трещин, мест отслоений защитного слоя бетона и сколов.						
	6.3 Восстановление утепления заделок балок в стены.						
	6.4 Ремонт участков балок, подвергнувшихся загниванию, имеющих надрывы и трещины.						
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	7.1 Устранение протечек и дефектов покрытия кровли (шиферные и совмещенные кровли).	мелкие виды работ по заявкам. Крупные виды работ при наличии решения ОСС					
	7.2 Восстановление работоспособности молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше (шиферные и совмещенные кровли).						
	7.3 Усиление стропельных ног.	по мере необходимости					
	7.4 Ремонт слуховых окон и чердачных люков.						
	7.5 Ремонт трапов на крыше и чердаке.						
	7.6 Смена коньковой доски.						
	7.7 Смена примыкания втяжных труб.						
	7.8 Ремонт и смена стальных разжелобков.						
	7.9 Смена покрытий парапетов.						
	7.10 Проклейка швов парапетных плит.						
	7.11 Замена и ремонт отдельных участков обрешетки.						
	7.12 Устройство стяжки на козырьках						
	7.13 Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора и грязи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.						
	7.14 Проверка и (при необходимости) очистка кровли от скопления снега и наледи				при образовании наледи и по мере необходимости		
	8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:				8.1 Восстановление деформированных участков и повреждений в несущих конструкциях, выбоин и сколов в ступенях, надежности крепления ограждений, в том числе на пожарных лестницах	по мере необходимости	
8.2 Заделка трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры.							
8.3 Восстановление прогибов косоуров и связи косоуров с площадками.							
8.4 Восстановление прогибов несущих конструкций.							
8.5 Восстановление крепления тетив к балкам.							
8.6 Ремонт участков лестниц с признаками гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.							
8.7 Устранение дефектов ограждения лестниц.							
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	9.1 Устранение нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов.	по мере					
	9.2 Восстановление сплошности и герметичности наружных водостоков:						
	9.2.1. смена водосточных труб						
	9.2.2. изготовление водосточных труб						
	9.2.3. смена колен водосточных труб						
9.2.4. изготовление колен водосточных труб							

9.2.5. смена отливов (отметов)	необходимости		
9.2.6. изготовление отливов (отметов)			
9.2.7. смена воронок			
9.2.8. изготовление воронок			
9.2.9. смена, укрепление ухватов			
9.3 Устранение нарушений и восстановление эксплуатационных качеств элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.			

10.1 Проверка и восстановление состояния основания и поверхностного слоя полов.	по мере необходимости		
---	-----------------------	--	--

11.1 Смена разбитых стекол.	по мере необходимости		
11.2 Ремонт дверных полотен.			
11.3 Ремонт оконных переплетов.			
11.4 Ремонт коробок входных дверей.			
11.5 Обеспечение работоспособности фурнитуры оконных и дверных заполнений			

12.1 Устранение трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	по мере необходимости		
12.2 Проведение работ по восстановлению внутренней отделки помещений при необходимости			

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

13.1 Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления.	1 раз в год		
13.2 Устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.			
13.3 Утепление теплых чердаков.	по мере необходимости		
13.4 Обеспечение плотности закрытия входов.			
13.5 Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах.			
13.6 Прочистка вентиляционных каналов, устранение засоров в каналах.			
13.7 Проведение ремонтных работ на системе дымоудаления.		3 раза в год	

14.1 Смена отдельных участков трубопроводов.			
14.1.1 с резьбовым соединением			
14.1.2 с соединением на сварке			
14.2 Смена отдельных участков внутренних чугунных трубопроводов канализации, выпусков.			
14.3 Заделка свищей и трещин.			
14.4 Подчеканка раструбов канализации.			
14.5 Заделка стыков соединений стояков.			
14.6 Смена радиаторного блока.			
14.7 Смена чугунной задвижки.			
14.8 Укрепление трубопроводов.			
14.9 Ремонт и обслуживание арматуры.			

	14.10 Ремонт и обслуживание задвижек, вентилях ХВС.	по мере необходимости		
	14.11 Ремонт и обслуживание вентилях ГВС.			
	14.12 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов, вентилях и т.д.), относящихся к общему домовому имуществу			
	14.13 Контроль состояния и восстановление работоспособности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока			
	14.14 Переключения в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлических затворов внутреннего водостока			
	14.15. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ			
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	15.1 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода.	ежегодно		
	15.2 Проведение регулировки систем отопления.			
	15.3 удаление воздуха из системы отопления.			
	15.4 промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений			
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	16.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и цепей заземления.	по мере необходимости		
	16.2 Ремонт распредел. щитка.			
	16.3 Смена п/герм. светильников.			
	16.4 Смена авт. выключателя (общие электротехнические устройства)			
	16.5 Смена пакетного выключателя.			
	16.6 Ремонт вводно-распределительного устройства.			
	16.7 Ремонт кабельного распредел. устройства.			
	16.8 Смена отдельных участков электропроводки.			
	16.9 Смена выключателя.			
	16.10 Смена предохранителей.			
	16.11 Ремонт силовых эл/установок.			
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	17.1 Проверка состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	1 раз в год		
	17.2 Техническое обслуживание и ремонт систем контроля загазованности помещений.			
	17.3 Устранение неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления.	по мере необходимости		

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

18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	12.1 Мытье окон в подъезде.	1 раз в год		
	12.2 Обметание пыли с потолков.			
	12.3 Подметание нижних трех этажей			
	12.4 То же при наличии лифта и мусоропровода.	2 раза в неделю		
	12.5 Подметание выше 3-го этажа			
	12.6 То же при наличии лифта и мусоропровода.	1 раз в год		
	12.7 Влажная уборка мест загрузочных камер мусоропровода.			
	12.8 Мытье лестничной клетки нижних 3-х этажей - оборудование отсутствует.	2 раза в неделю		
	12.9 То же при наличии лифта и мусоропровода.			
	12.10 Мытье лестничной клетки выше 3-го этажа			
	12.11 То же при наличии лифта и мусоропровода.	1 раз в год		
	12.12 Мытье стен.			
	12.13 Уборка кабин лифтов, приямков лифтовых.		2 раза в неделю	

24. Работы по дезинфекции и дезинсекции помещений.	26.1 Дезинфекция, дезинсекция и дератизация помещений.	по мере необходимости		
25. Дополнительные работы	27.1 Ремонт и замена контейнеров для сбора и накопления ТБО.	по мере необходимости		
	27.2 Ремонт подъезда.			
	27.3 Благоустройство территории.			
	27.4. Непредвиденные работы (услуги)			

IV. Услуги управления МКД

26. Услуги по управлению многоквартирным домом	26.1 Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия договора		
	26.2 Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях			

<p>27.1 Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий совместно с Советом Дома - заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам за исключением работ и услуг стоимостью свыше 200 000 рублей ,для исполнения которых подрядчик выбирается путем котировок с учетом наиболее выгодных условий для собственников - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; - взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом Техническая помощь в обеспечении и организации общих собраний собственников включая годовое 	<p>в порядке, определяемом Управляющей организацией</p>
<p>27.2. Заключение договора с платежным агентом на прием платы по Договору от граждан-потребителей с условием размера комиссионного вознаграждения до 2 % и осуществление соответствующих учетных и контрольных операций</p>	<p>или в порядке, определяемом УО или по решению ОСС с указанием наименования платежного агента</p>
<p>27.3 Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями при отсутствии решения собственников о переходе на расчеты непосредственно в ресурсоснабжающие организации</p>	<p>обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора</p>
<p>27.4 Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг с составлением актов</p>	<p>в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПин</p>

27.5 Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	с 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
27.6 Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5 рабочих дней с момента обращения потребителя
27.7 Ввод приборов учета в эксплуатацию и последующее обслуживание	до 1 числа месяца, следующего на месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
27.8 Ведение журнала учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
27.9 Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
27.10 Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно
27.11 Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику
27.12 Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	размещение информации на информационных стендах
27.13 Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
27.14 Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан, при отсутствии задолженности
27.15 Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие-в момент обращения. Остальное в течение 20-ти рабочих дней с даты получения
27.16 Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация-в момент обращения. Проверка-в сроки, установленные законодательством
27.17 Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	в сроки, установленные законодательством

27.18 Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежемесячно, в порядке, предусмотренном договором		
27.19 Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно, при подготовке годового отчета		
27.20 Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 10 дней до окончания текущего года действия Договора		
27.21 Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в УО		
27.22 Решение вопросов пользования Общим имуществом в том числе заключение договоров аренды общего имущества	в порядке, установленным ОСС, доходы учитывать на лицевом счете дома		
27.23 Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2-х часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу.		
ИТОГО			

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий Договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. 2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п.3.2 Договора.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей по платежным документам, содержащим правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,

Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;

передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями

4) передача данных контролирующим органам...

5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека):

Срок хранения персональных данных

Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;

- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;

- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;

- получения от Управляющей организации информации о состоянии расчетов за работы и услуги по Договору, в том числе, получения сведений о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, а так же о заключенных договорах на выполнение работ.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;

- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;

- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;

- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

- рассмотрения отчетов, предусмотренных в Договоре;

- осуществления проверок надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.

АКТ
о приемке оказанных услуг и выполненных работ по управлению
многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

за _____ 20__ г.
период

« _____ » _____
дата подписания акта

г. _____

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

_____ (Ф.И.О., адрес, телефон)
действующее на основании решения общего собрания собственников _____¹
и представителя Управляющей организации _____ в лице

1. _____
(Ф.И.О., должность)

2. _____
(Ф.И.О., должность)

действующие на основании _____
в соответствии с Договором управления многоквартирным домом от _____ № _____
составили настоящий акт о том, что за период _____ Управляющей
организацией в соответствии с отчетом об оказанных услугах и выполненных работах,
составленным Управляющей организацией на дату _____ оказаны услуги и выполнены
работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома.

Замечания Уполномоченного лица, _____

*К примеру, указываются услуги, работы, имеющие недостатки, а также возможно указание
срока исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется
путем подписания настоящего акта Уполномоченным лицом (с отметкой: замечания устранены,
работы приняты).*

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости
оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте. Расчет
прилагается.

Подписи сторон:
Уполномоченное лицо

Представитель управляющей организации

_____/_____/

_____/_____/

¹ Указываются реквизиты протокола собрания, на котором принято решение о выборе уполномоченного лица

АКТ
установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г. Ковров

« ____ » _____ 20__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартире № __) по адресу: г. Ковров, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____

(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет. показания, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное
лицо _____

Представитель Управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № ____ (квартира № __) по адресу: г. Ковров, ул. _____ произошло « ____ » _____ 201__ г. в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или ____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное
лицо _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____/_____

Представитель управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью 20 (двадцать) листов
М.П. _____ И.В. Минеев

