Приложение № 9

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нефтеюганск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(в лице) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

юридического лица, муниципальное образование город Нефтеюганск)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

именуемый в дальнейшем «Собственник»,

являющ\_\_\_\_ собственником(ами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(жилого(ых) (нежилого(ых)) помещения(й), квартир(ы) № \_\_\_\_\_\_\_)

общей площадью **11188,5** кв. м., жилой площадью **4619,3** кв. м на \_\_\_\_\_\_\_ этаже этажного многоквартирного дома по адресу: **микрорайон 16А дом 86** (далее- многоквартирный дом),

(индекс, улица, мкр. номер дома)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пп. 5 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного

**Администрацией города**

(наименование органа, проводившего конкурс)

отраженных в протоколе рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом конкурсной комиссии от " \_\_ " \_\_\_\_2012 г, экземпляр которого хранится по адресу: **г.Нефтеюганск, улица Строителей, строение 4.**

(указать место хранения, в котором можно ознакомиться с протоколом и получить копию)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нефтеюганска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями 4, 5 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **микрорайон 16А дом 86** предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома **микрорайон 16А дом 86**;

б) номер технического паспорта БТИ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

в) серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки **2012**

д) этажность **7,9;**

е) количество квартир **66**;

ж) площадь общего имущества, включая подвалы, чердаки, лестницы и коридоры **2494,7** кв. м;

з) общая площадь жилых помещений **4619,3** кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений **2760,1** кв. м;

к) степень износа по данным технического учета **-** %;

л) год последнего комплексного капитального ремонта - ;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - ;

н) правовой акт о признании дома ветхим - ;

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома **\_\_\_\_** кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка.

2.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязательств по данному договору или невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов Управляющая организация возмещает причиненный ущерб за счёт средств обеспечения исполнения обязательств в размере причиненного ущерба. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет 520053,32 рублей, и размещен в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование страховой организации или банка)

в соответствии с пунктом 43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.6.Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в 30 дневный срок после утверждения протокола конкурса.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3.Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 4, 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение 6 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) утилизация (захоронение) ТБО.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в сроки в соответствие с установленными требованиями согласно приложению № 7 к договору.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), в том числе полученную от Администрации города, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, хранить, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки. В 20-дневный срок со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае, поступившего запроса в электронном виде, информация предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. В пределах оказания услуг обязана обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.14. В случае изменения размера платы, изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. Осуществлять приемку (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации должны быть использованы в соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору в размере, указном в пункте 2.5 настоящего Договора в срок до 10 рабочих дней после направления в адрес Управляющей организации требований об уплате долга, штрафа, пеней, нанесенного ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.26. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений обеспечение исполнения обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление за свой счёт.

3.1.27. По запросу Собственника или его представителя предоставлять в указанный им срок полную, достоверную информацию и отчетность, не являющиеся коммерческой тайной в соответствии с законодательством.

3.1.28. В соответствии с утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» в соответствии с внесенными изменениями утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2012 №94 управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

3.1.29. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Если помещение находится в муниципальной собственности, указанную плату производит наниматель.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы 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, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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 многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение

и коммунальные услуги, порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению по результатам открытого конкурса, проведённого органом местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.02.2008 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4.2. Цена Договора на момент заключения договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях 4 и 5 к настоящему Договору, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в год, в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в год, в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей;

стоимостью работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, утверждённой решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере **36,42** рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения остается неизменной на период действия договора по результатам проведенного конкурса.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых постановлением главы города Нефтеюганска.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ханты-Мансийского автономного округа, а также постановлениями главы города Нефтеюганска, принятыми в пределах компетенции.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на её банковский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях 4 и 5 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и приложением 6 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с положениями, которые предусматривают:

обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право Собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями;

6.2. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника

по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

в соответствии с пунктом 8.1 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4](consultantplus://offline/ref=CFD4B1AC95D2948441214E9ABBFCD127DD4F1F4A4AFFE84CE966EEFA45486FBBAB7833BCA92E66F36Dd1L) и [13 статьи 161](consultantplus://offline/ref=CFD4B1AC95D2948441214E9ABBFCD127DD4F1F4A4AFFE84CE966EEFA45486FBBAB7833BCA92F6EF66Dd4L) Жилищного Кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. С момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в пункте 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1.Указанные в договоре управления многоквартирным домом обязательства, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

10.2. Настоящий договор является публичным договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, либо товариществу собственников жилья, либо уполномоченному собственнику помещения в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников.

10.4. Договор считается продленным на три месяца на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором, если.

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.5.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 страницах и содержит 21 страницу приложений.

Приложения:

1.Список собственников многоквартирного дома.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: микрорайон 16А, дом № 86 на \_\_\_ листах.

3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на \_\_\_\_ листах.

4. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_\_ листах.

5. Перечень дополнительных услуг и работ по содержанию общего имущества на \_\_\_ листах.

6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на \_\_\_ листах.

7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования на \_\_ листах.

Реквизиты Сторон

Собственник(и) (представитель Управляющая организация:

собственника):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование Собственника (должность)

при необходимости) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (подпись) (фамилия, инициалы)

(подпись) (фамилия, инициалы) печать Управляющей организации

печать Собственника Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для организаций) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для Собственников-граждан): Банковские реквизиты:

паспорт серии \_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_

(код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение №1

к договору

**Список Собственников**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ф.И.О.** | **№  квартиры** | **Площадь  квартиры** | **Доля в праве собственности на общее имущество** | **Основание права собственности** | **Подпись**  **собственника** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Список Наймодателей

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Сведения о Наймодателе жилого помещения | № кв. | Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение | Общая площадь кв.м. | Жилая площадь, кв.м. | Количество комнат | Доля в общем имуществе  многокв. дома | Кол-во  постоянно проживающих граждан |

Список Владельцев нежилых помещений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Сведения о Владельце нежилого помещения | Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды | Назначение использования помещения | Общая площадь | Доля в общем  имуществе  многокв.  дома | Иные сведения |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №2

к договору

**СОСТАВ**

**И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:**

**16А микрорайон, 86 дом**

(адрес многоквартирного дома)

┌───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┐

│Наименование элемента │Параметры │Характеристика │

│общего имущества │ │ │

├───────────────────────┴─────────────────────────┴───────────────────────────────┤

│I. Помещения общего пользования │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Помещения общего │Количество 3 шт. │Количество помещений, требующих│

│пользования │Площадь пола 47,2 кв. м. │текущего ремонта, - шт. │

│ │Материал пола дерево │В том числе: │

│ │ │пола - шт. (площадь пола, │

│ │ │требующая ремонта, - кв. м) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Чердаки │Количество 1 шт. │Санитарное состояние - │

│ │Площадь пола 409,9 кв. м │ удовлетворительное │

│ │ │(указать, удовлетворительное │

│ │ │или неудовлетворительное) │

│ │ │Требования пожарной │

│ │ │безопасности соблюдаются │

│ │ │(указать, соблюдаются или не │

│ │ │соблюдаются, если не │

│ │ │соблюдаются, дать краткую │

│ │ │характеристику нарушений) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Технические подвалы │Количество 1 шт. │Санитарное состояние - │

│ │Площадь пола 409,9 кв. м.│ удовлетворительное (указать, │

│ │Перечень инженерных │удовлетворительное или │

│ │коммуникаций, проходящих │неудовлетворительное). │

│ │через подвал: │Требования пожарной │

│ │1. Горячее водоснабжение │безопасности соблюдаются │

│ │2.Холодное водоснабжение │(указать, соблюдаются или не │

│ │3. х/б канализация │соблюдаются, если не │

│ │4. Отпление │соблюдаются, дать краткую │

├───────────────────────┴─────────────────────────┴───────────────────────────────┤

│II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Фундаменты │Вид фундамента ж/б сваи │Состояние удовлетворительное │

│ │ │ удовлетворительное или │

│ │ │неудовлетворительное, если │

│ │ │неудовлетворительное, указать │

│ │Количество продухов - шт.│дефекты). │

│ │ │Количество продухов, требующих │

│ │ │ремонта, - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Стены и перегородки │Количество подъездов 3шт.│Количество подъездов, │

│внутри подъездов │ │нуждающихся в ремонте, - шт. │

│ │Площадь стен в подъездах │ │

│ │72,5 кв. м. │Площадь стен, нуждающихся в │

│ │Материал отделки стен │ремонте, - кв. м. │

│ │маслян. окраска │Площадь потолков, нуждающихся │

│ │Площадь потолков 47,2кв. │в ремонте, - кв. м │

│ │м. │ │

│ │Материал отделки потолков│ │

│ │ побелка │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Наружные стены и │Материал сборно-щитовые │Состояние удовлетворительное │

│перегородки │Площадь 0,288 тыс. кв. м.│удовлетворительное или │

│ │Длина межпанельных швов -│неудовлетворительное, если │

│ │м │неудовлетворительное, указать │

│ │ │дефекты): │

│ │ │Площадь стен, требующих │

│ │ │утепления, - кв. м. │

│ │ │Длина межпанельных швов, │

│ │ │нуждающихся в ремонте, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Перекрытия │Количество этажей 1 │Площадь перекрытия, требующая │

│ │Материал деревянные │ремонта, - кв. м (указать │

│ │Площадь 409,9 тыс. кв. м │вид работ). │

│ │ │Площадь перекрытий, требующих │

│ │ │утепления, - кв. м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Крыши │Количество 1 шт. │Характеристика состояния - │

│ │Вид кровли двускатная │ удовлетворительное (указать, │

│ │(указать, плоская, │удовлетворительное или │

│ │односкатная, двускатная, │неудовлетворительное, если │

│ │иное). Материал │неудовлетворительное, указать):│

│ │кровли шифер │площадь крыши, требующей │

│ │Площадь кровли 521 │капитального ремонта, - │

│ │ кв. м. │кв. м; │

│ │Протяженность свесов │площадь крыши, требующей │

│ │96,32 м. │текущего ремонта, - кв. м │

│ │Площадь свесов - │ │

│ │67,4 кв. м. │ │

│ │Протяженность ограждений │ │

│ │- м │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Двери │Количество дверей, │Количество дверей, ограждающих │

│ │ограждающих вход в │вход в помещения общего │

│ │помещения общего │пользования, требующих ремонта,│

│ │пользования, 3 шт. │- шт. │

│ │Из них: │Из них: │

│ │деревянных 3 шт.; │деревянных - шт.; │

│ │металлических - шт. │металлических - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Светильники │Количество 3 шт. │Количество светильников, │

│ │ │требующих замены, - шт. │

│ │ │Количество светильников, │

│ │ │требующих ремонта, - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Сети электроснабжения │Длина 217,1 м │Длина сетей, требующая замены, │

│ │ │- м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Сети теплоснабжения │Диаметр, материал труб и │Диаметр, материал и │

│ │протяженность в │протяженность труб, требующих │

│ │однотрубном исчислении: │замены: │

│ │1. 20 мм 98,8 м. │1. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м. │

│ │2. 15 мм 65 м. │2. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │ремонта, - м (указать вид │

│ │ │работ: восстановление │

│ │ │теплоизоляции, окраска, иное) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Задвижки, вентили, │Количество: │Требует замены или ремонта: │

│краны на системах │задвижек 2 шт.; │задвижек - шт.; │

│теплоснабжения │вентилей 4 шт.; │вентилей - шт.; │

│ │кранов - шт. │кранов - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Радиаторы │Материал и количество - │Требует замены (материал и │

│ │1. 15 шт. │количество): │

│ │ │1. \_\_\_\_\_\_ шт. │

│ │ │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Полотенцесушители │Материал и количество - │Требует замены (материал и │

│ │1. 6 шт. │количество): │

│ │ │1. \_\_\_\_\_\_ шт. │

│ │ │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы холодной │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│воды │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 20 мм 15,8 м. │замены: │

│ │2. 15 мм 12,4 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │окраски, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы горячей │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│воды │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 20 мм 15,8 м. │замены: │

│ │2. 15 мм 12,4 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │окраски, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Задвижки, вентили, │Количество: │Требует замены или ремонта: │

│краны на системах │задвижек 1 шт.; │задвижек - шт.; │

│водоснабжения │вентилей 6 шт.; │вентилей - шт.; │

│ │кранов 6 шт. │кранов - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│канализации │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 50 мм 13,1 м. │замены: │

│ │2. 100 мм 29,9 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение №3

к договору

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:**

**16А микрорайон, 86 дом**

**(адрес многоквартирного дома)**

**И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ**

**ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование документа | | Количество листов | Примечания |
|  | I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | 1 |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. Инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 4.3. Общих (квартирных)  приборов учета |  |  |
| 4.4. Индивидуальных приборов учета |  |  |
| 4.5. Механического оборудования |  |  |
| 4.6. Электрического оборудования |  |  |
| 4.7. Санитарно- технического оборудования |  |  |
| 4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  |  |
| 5. | Кадастровая карта (план) земельного участка | |  |  |
| 6. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | |  |  |
| 7. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  |  |
| 8. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  |  |
| 9. | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |  |
| 10. | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
| 11. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |  |
| 12. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
| 13. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
| 14. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
| 15. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
| 16. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 17. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 18. | Иные связанные с управлением многоквартирным  домом документы:  договоры  списки  прочее | |  |  |

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 4

к договору

|  |
| --- |
| Перечень обязательных работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества |
| многоквартирного дома по адресу **16А микрорайон, 86 дом** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование и состав работы | Периодичность | Годовая плата /рублей/ с НДС | Стоимость на 1 кв.м. общ.площади / рублей в месяц/с НДС |
|  | Содержание помещений общего пользования |  |  |  |
| 1 | Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 1 раза неделю | 309 237,01 | 3,50 |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей | 5 раз в неделю | 140 736,78 | 1,59 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей верхних 6 этажей | 2 раза в неделю | 59 779,56 | 0,68 |
| Влажное подметание пола кабины лифта | 5 раз в неделю | 7 832,01 | 0,09 |
| Очистка и влажная уборка мусороприемных камер | 2 раза в неделю | 63 149,07 | 0,71 |
| Влажное подметание пола мусороприемных камер | 5 раз в неделю | 37 739,59 | 0,43 |
|  | Уборка земельного участка |  | 1336684,20 | 15,10 |
| 2 | Подметание территории | 1 раз в двое суток | 69230,31 | 0,78 |
|  | Подметание территории (стоянка), 3 класс с усовершенствованным покрытием | 1 раз в две недели | 14 330,41 | 0,16 |
|  | Подметание территории (подходы к дому), 1 класс с усовершенствованным покрытием | 2 раза в неделю | 37 082,49 | 0,42 |
|  | Подметание ступеней и площадок (крыльца) | 5 раз в неделю | 8 944,70 | 0,10 |
|  | Подметание территории (х/б площадки), 1 класс с усовершенствованным покрытием | 1 раз в трое суток | 7 500,17 | 0,08 |
|  | Уборка отмосток | 1 раз в сутки | 1 372,54 | 0,02 |
| 3 | Уборка мусора с газона, ручная уборка, теплый период |  | 1912,08 | 0,02 |
|  | Уборка газонов от листьев сучьев мусора, газоны средней засоренности | 1 раза в сезон | 1848,84 | 0,02 |
|  | От случайного мусора | 1 раза в сезон | 63,24 | 0,00 |
| 5 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | 1 раз в сутки.Начала работ не позднее одного часа после начала снегопада | 667543,62 | 7,54 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (отмостка), 1 класс территория | 1 раз в сутки во время снегопада | 1111,70 | 0,01 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (стоянка), 3 класс территория | 1 раз в сутки во время снегопада | 154649,06 | 1,75 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (подход к дому), 1 класс территория | Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада | 474126,18 | 5,35 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (стоянка), 3 класс территория | 1 раз во время снегопада | 37656,68 | 0,43 |
| 6 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде, ручная уборка холодный период, ручная уборка холодный период |  | 279477,03 | 3,16 |
|  | Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами ( подходы к дому), 1 класс территории с усовершенствованным периодом |  | 43144,06 | 0,49 |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега (подходы к дому), 1 класс территории с усовершенствованным периодом |  | 187984,82 | 2,12 |
|  | Сметание снега со ступеней и площадок (крыльца) |  | 48348,15 | 0,55 |
| 7 | Вывоз ТБО | ежедневно | 318521,16 | 3,60 |
|  | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации |  | 149637,74 | 1,69 |
| 8 | Консервация системы центрального отопления | 1 раз в год | 1195,27 | 0,01 |
|  | Консервация системы отопления | 1 раз в год | 1195,27 | 0,01 |
| 9 | Ремонт, регулировка, промывка, системы центрального отопления | 1 раз в год | 147922,33 | 1,67 |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | 1 раз в год |  |  |
|  | в стояке | 1 раз в год | 5011,70 | 0,06 |
|  | в радиаторном блоке | 1 раз в год | 1524,49 | 0,02 |
|  | Слив и наполнение водой системы отопления | 2 раза | 32111,76 | 0,36 |
|  | Промывка трубопроводов системы внутридомового отопления | 1 раз в год | 109274,38 | 1,23 |
|  | Прочистка засоренных вентиляционных каналов |  | 233,73 | 0,00 |
| Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях |  | 286,41 | 0,00 |
|  | Проведение технических осмотров и мелкий ремонт |  | 817612,36 | 9,21 |
| 9 | Обслуживание внуридомового электрооборудования специализированной организацией | согласно договору | 99873,74 | 1,13 |
| 10 | Дератизация | согласно договору | 37730,08 | 0,40 |
|  | техподполье, 1 этаж | согласно договору | 37730,08 | 0,43 |
| 11 | Дезинсекция | согласно договору | 59924,25 | 0,68 |
|  | техподполье, 1 этаж | согласно договору | 59924,25 | 0,68 |
|  | содержание и ремонт лифта |  | 480371,32 | 5,42 |
|  | Ремонт мусороприемников |  | 2450,75 | 0,03 |
| 12 | Аварийно-ремонтное обслуживание жилищного фонда |  | 133164,99 | 1,50 |
| 13 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств |  | 4097,23 | 0,05 |
|  | Осмотры общедомовых элек.сетей |  | 2341,37 | 0,03 |
|  | Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) |  | 539,14 | 0,01 |
|  | Замена перегоревшей электролампы (освещение мест общего пользования (подъездов) |  | 1216,72 | 0,01 |
|  | Прочие работы |  | 578612,70 | 6,92 |
| 15 | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования |  | 56437,60 | 0,64 |
|  | Влажная протирка элементов лестничных клеток - двери | 1 раз в месяц | 1526,58 | 0,02 |
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 х этажей, оборудование отсутствует | 1 раз в месяц | 54020,77 | 0,61 |
|  | Мытье окон в легко доступных местах |  | 890,25 | 0,01 |
|  | Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки | 1 раз в месяц | 5427,29 | 0,06 |
|  | Посыпка территории 2 класс территория | 2 раза в год | 36576,89 | 0,41 |
|  | Очистка от наледи и льда крышек люков канализационных колодцев | 1 раз в сутки | 2250,31 | 0,03 |
|  | Освещение мест общего пользования | 1 раз в сутки по необходимости | 212898,09 | 2,40 |
|  | Освещение придомовой территории | 1 раз в сутки по необходимости | 133061,3 | 1,50 |
|  | Освещение кабин лифта (0,06 кВт) | 1 раз в месяц | 3538,61 | 0,04 |
|  | Обслуживание общедомовых приборов учета | 1 раз в месяц | 3000,00 | 0,41 |
|  | Электроэнергия на работу лифта типа ГП | 2 раза в сезон | 125422,60 | 1,42 |
|  | Итого с НДС |  | 3191784,01 | 36,42 |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 5

к договору

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень обязательных работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества** | | | | | | |
| **многоквартирного дома по адресу 16А микрорайон, 86 дом** | | | | |  | |
| 1.Дополнительные услуги по содержанию общего имущества | | | | | | |
| № п/п | Наименование и состав работы | Периодичность | Годовая плата /рублей/ с НДС | Стоимость на кв.м. площади /руб. в месяц/с НДС | |
|  | I. | | | | |
| 1 |  |  |  |  | |
|  |  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
| 2 |  |  |  |  | |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №6

к договору

**ПОРЯДОК**

**ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

**ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА**

**И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ**

**УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ <\*>**

<\*> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением РФ.

┌────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┐

│Требования к качеству │Допустимая │Условия изменения размера платы │

│коммунальных услуг │продолжительность │за коммунальные услуги │

│ │перерывов или │ненадлежащего качества │

│ │предоставления │ │

│ │коммунальных услуг │ │

│ │ненадлежащего качества │ │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│1. Холодное водоснабжение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│1.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час превышения │

│круглосуточное водоснабжение│продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение года │перерыва подачи холодной│допустимой продолжительности │

│ │воды: │перерыва подачи воды размер │

│ │а) 8 часов (суммарно) в │ежемесячной платы снижается на │

│ │течение одного месяца; │0,15% от размера платы, │

│ │б) 4 часа единовременно │определенной исходя из показаний │

│ │(в том числе при аварии)│приборов учета, или при │

│ │ │определении платы исходя из │

│ │ │нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│1.2. Постоянное соответствие│Отклонение состава и │При несоответствии состава и │

│состава и свойств воды │свойств холодной воды от│свойств воды действующим │

│действующим санитарным │действующих санитарных │санитарным нормам и правилам │

│нормам и правилам: │норм и правил не │плата не вносится за каждый день │

│нарушение качества не │допускается │предоставления коммунальной │

│допускается │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│1.3. Давление в системе │Отклонение давления не │За каждый час (суммарно за │

│холодного водоснабжения в │допускается │расчетный период) периода подачи │

│точке разбора: │ │воды: │

│а) в многоквартирных домах и│ │а) при давлении, отличающемся от │

│жилых домах: │ │установленного до 25%, размер │

│- не менее 0,03 МПа │ │ежемесячной платы снижается на │

│(0,3 кгс/кв. см); │ │0,1%; │

│- не более 0,6 МПа │ │б) при давлении, отличающемся от │

│(6 кгс/кв. см); │ │установленного более чем на 25%, │

│б) у водоразборных колонок │ │плата не вносится за каждый день │

│- не менее 0,1 МПа │ │предоставления коммунальной │

│(1 кгс/кв. см) │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│2. Горячее водоснабжение │

│2.1. Обеспечение температуры│Допустимое отклонение │а) за каждые 3 °C снижения │

│горячей воды в точке │температуры горячей воды│температуры свыше допустимых │

│разбора: │в точке разбора: │отклонений размер платы │

│а) не менее 60 °C для │а) в ночное время │снижается на 0,1% за каждый час │

│открытых систем │(с 23 до 6 часов) не │превышения (суммарно за расчетный│

│централизованного │более чем на 5 °C; │период) допустимой │

│теплоснабжения; │б) в дневное время │продолжительности нарушения; │

│б) не менее 50 °C для │(с 6 до 23 часов) не │б) при снижении температуры │

│закрытых систем │более чем на 3 °C │горячей воды ниже 40 °C - оплата │

│централизованного │ │потребленной воды производится по│

│теплоснабжения; │ │тарифу за холодную воду │

│в) не более 75 °C для любых │ │ │

│систем теплоснабжения │ │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│2.2. Постоянное соответствие│Отклонение состава и │При несоответствии состава и │

│состава и свойств горячей │свойств горячей воды от │свойств воды действующим │

│воды действующим санитарным │действующих санитарных │санитарным нормам и правилам │

│нормам и правилам │норм и правил не │плата не вносится за каждый день │

│ │допускается │предоставления коммунальной │

│ │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│2.2. Давление в системе │Отклонение давления не │За каждый час (суммарно за │

│горячего водоснабжения в │допускается │расчетный период) периода подачи │

│точке разбора: │ │воды: │

│- не менее 0,03 МПа │ │а) при давлении, отличающемся от │

│(0,3 кгс/кв. см); │ │установленного до 25%, размер │

│- не более 0,45 МПа (4,5 │ │ежемесячной платы снижается на │

│кгс/кв. см) │ │0,1 %; │

│ │ │б) при давлении, отличающемся от │

│ │ │установленного более чем на 25%, │

│ │ │плата не вносится за каждый день │

│ │ │предоставления коммунальной │

│ │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│3. Водоотведение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│3.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час, превышающий │

│круглосуточное водоотведение│продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение года │перерыва водоотведения: │допустимую продолжительность │

│ │а) не более 8 часов │перерыва водоотведения, размер │

│ │(суммарно) в течение │платы снижается на 0,15% от │

│ │одного месяца; │размера платы, определенной │

│ │б) 4 часа единовременно │исходя из показаний приборов │

│ │(в том числе при аварии)│учета, или при определении платы │

│ │ │исходя из нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│4. Электроснабжение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│4.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час превышения │

│круглосуточное │продолжительность │допустимой продолжительности │

│электроснабжение в течение │перерыва │перерыва электроснабжения │

│года │электроснабжения <1>: │(суммарно за расчетный период) │

│ │а) 2 часа - при наличии │размер ежемесячной платы │

│ │двух независимых взаимно│снижается на 0,15% от размера │

│ │резервирующих источников│платы, определенной исходя из │

│ │питания; │показаний приборов учета, или при│

│ │б) 24 часа - при наличии│определении платы исходя из │

│ │одного источника питания│нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│4.2. Постоянное соответствие│Не допускается │За каждый час периода снабжения │

│напряжения, частоты │ │электрической энергией, не │

│действующим федеральным │ │соответствующей установленному │

│стандартам │ │стандарту (суммарно за расчетный │

│ │ │период), размер платы снижается │

│ │ │на 0,15% от размера платы, │

│ │ │определенной исходя из показаний │

│ │ │приборов учета, или при │

│ │ │определении платы исходя из │

│ │ │нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│5. Отопление │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│5.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час, превышающий │

│круглосуточное отопление │продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение отопительного │перерыва отопления: │допустимую продолжительность │

│периода │а) не более 24 часов │перерыва отопления, размер │

│ │(суммарно) в течение │ежемесячной платы снижается на │

│ │одного месяца; │0,15% от размера платы, │

│ │б) не более 16 часов - │определенной исходя из показаний │

│ │при температуре воздуха │приборов учета, или при │

│ │в жилых помещениях от │определении платы исходя из │

│ │нормативной до 12 °C; │нормативов потребления │

│ │в) не более 8 часов - │коммунальных услуг с учетом │

│ │при температуре воздуха │примечания 1 │

│ │в жилых помещениях от 12│ │

│ │до 10 °C; │ │

│ │г) не более 4 часов - │ │

│ │при температуре воздуха │ │

│ │в жилых помещениях от 10│ │

│ │до 8 °C │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│5.2. Обеспечение температуры│Отклонение температуры │За каждый час отклонения │

│воздуха <2>: │воздуха в жилом │температуры воздуха в жилом │

│а) в жилых помещениях не │помещении не допускается│помещении от указанной в │

│ниже +18 °C (в угловых │ │настоящем пункте (суммарно за │

│комнатах +20 °C), а в │ │расчетный период) размер │

│районах с температурой │ │ежемесячной платы снижается: │

│наиболее холодной пятидневки│ │а) на 0,15% от размера платы, │

│(обеспеченностью 0,92) минус│ │определенной исходя из показаний │

│31 °C и ниже + 20 (+22) °C; │ │приборов учета за каждый градус │

│б) в других помещениях - в │ │отклонения температуры; │

│соответствии с ГОСТ Р │ │б) на 0,15% - за каждый градус │

│51617-2000. │ │отклонения температуры при │

│Допустимое снижение │ │определении платы исходя из │

│нормативной температуры в │ │нормативов потребления │

│ночное время суток (от 0 до │ │ │

│5 часов) - не более 3 °C. │ │ │

│Допустимое превышение │ │ │

│нормативной температуры - не│ │ │

│более 4 °C │ │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│5.3. Давление во │Отклонение давления │За каждый час (суммарно за │

│внутридомовой системе │более установленных │расчетный период) периода │

│отопления: │значений не допускается │отклонения установленного │

│а) с чугунными радиаторами -│ │давления во внутридомовой системе│

│не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. │ │отопления при давлении, │

│см); │ │отличающемся от установленного │

│б) с системами конвекторного│ │более чем на 25%, плата не │

│и панельного отопления, │ │вносится за каждый день │

│калориферами, а также │ │предоставления коммунальной │

│прочими отопительными │ │услуги ненадлежащего качества │

│приборами - не более 1,0 МПа│ │(независимо от показаний приборов│

│(10 кгс/кв. см); │ │учета) │

│в) с любыми отопительными │ │ │

│приборами - не менее чем на │ │ │

│0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) │ │ │

│выше статического давления, │ │ │

│требуемого для постоянного │ │ │

│заполнения системы отопления│ │ │

│теплоносителем │ │ │

└────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┘

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем, и безопасные условия проживания граждан.

3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №7

к договору

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

┌───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┐

│Неисправности конструктивных элементов │ Предельный срок выполнения │

│ и оборудования │ ремонта │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│ 1 │ 2 │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Кровля │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Протечки в отдельных местах кровли │ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Повреждения системы организованного│ 5 сут │

│водоотвода (водосточных труб, воронок,│ │

│колен, отметов и пр., расстройство их│ │

│креплений) │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Стены │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Утрата связи отдельных кирпичей с│1 сут (с немедленным ограждением│

│кладкой наружных стен, угрожающая их│ опасной зоны) │

│выпадением │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Оконные и дверные заполнения │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Разбитые стекла и сорванные створки│ │

│оконных переплетов, форточек, балконных│ │

│дверных полотен │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│в зимнее время │ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│в летнее время │ 3 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Дверные заполнения (входные двери в│ 1 сут │

│подъездах) │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Внутренняя и наружная отделка │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Отслоение штукатурки потолка или│ 5 сут (с немедленным принятием │

│верхней части стены, угрожающее ее│ мер безопасности) │

│обрушению │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Нарушение связи наружной облицовки, а│ Немедленное принятие мер │

│также лепных изделий, установленных на│ безопасности │

│фасадах со стенами │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Полы │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Протечки в перекрытиях, вызванные│ 3 сут │

│нарушением водонепроницаемости│ │

│гидроизоляции полов в санузлах │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Санитарно-техническое оборудование │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Течи в водопроводных кранах и в кранах│ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка│ Немедленно │

│трубопроводов и их сопряжений (с│ │

│фитингами, арматурой и приборами│ │

│водопровода, канализации, горячего│ │

│водоснабжения, центрального отопления │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Электрооборудование │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Повреждение одного из кабелей, питающих│При наличии переключателей│

│жилой дом. Отключение системы питания│кабелей на воде в дом - в│

│жилых домов или силового│течение времени, необходимого│

│электрооборудования │для прибытия персонала,│

│ │обслуживающего дом, но не более│

│ │2 ч │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности во вводно-распредительном│ 3 ч │

│устройстве, связанные с заменой│ │

│предохранителей, автоматических│ │

│выключателей, рубильников │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности автоматов защиты стояков│ 3 ч │

│и питающих линий │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка│ Немедленно │

│(короткое замыкание в элементах│ │

│внутридомовой электрической сети и│ │

│т.п.) │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности в системе освещения│ 7 сут │

│общедомовых помещений (с заменой ламп│ │

│накаливания, люминесцентных ламп,│ │

│выключателей и конструктивных элементов│ │

│светильников) │ │

└───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┘

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

Приложение № 9

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Нефтеюганск "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование юридического лица, индивидуальный предприниматель)

именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(в лице) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество руководителя, представителя, индивидуального предпринимателя)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(устава, доверенности и т.п.)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

юридического лица, муниципальное образование город Нефтеюганск)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(при необходимости указать всех собственников помещения(й) на праве общей долевой собственности)

именуемый в дальнейшем «Собственник»,

являющ\_\_\_\_ собственником(ами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(жилого(ых) (нежилого(ых)) помещения(й), квартир(ы) № \_\_\_\_\_\_\_)

общей площадью **8088,1** кв. м., жилой площадью **4494,28** кв. м на \_\_\_\_\_\_\_ этаже этажного многоквартирного дома по адресу: **микрорайон 15 дом 5** (далее- многоквартирный дом),

(индекс, улица, мкр. номер дома)

на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)

N \_\_\_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г., выданного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пп. 5 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

с другой стороны, именуемые далее "Стороны", заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору Управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного

**Администрацией города**

(наименование органа, проводившего конкурс)

отраженных в протоколе рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом конкурсной комиссии от " \_\_ " \_\_\_\_2012 г, экземпляр которого хранится по адресу: **г.Нефтеюганск, улица Строителей, строение 4.**

(указать место хранения, в котором можно ознакомиться с протоколом и получить копию)

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354 (далее Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей жилых помещений, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Нефтеюганска.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с приложениями 4, 5 к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **микрорайон 15 дом 5** предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома (п. 4.20) регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома **микрорайон 15 дом 5**;

б) номер технического паспорта БТИ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

в) серия, тип постройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

г) год постройки **2012**

д) этажность **9,12;**

е) количество квартир **98**;

ж) площадь общего имущества, включая подвалы, чердаки, лестницы и коридоры **1272,9** кв. м;

з) общая площадь жилых помещений **4494,28** кв. м;

и) общая площадь нежилых помещений **486,8** кв. м;

к) степень износа по данным технического учета **-** %;

л) год последнего комплексного капитального ремонта - ;

м) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - ;

н) правовой акт о признании дома ветхим - ;

о) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома **\_\_\_\_** кв. м;

п) кадастровый номер земельного участка.

2.5. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении управляющей организацией обязательств по данному договору или невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов Управляющая организация возмещает причиненный ущерб за счёт средств обеспечения исполнения обязательств в размере причиненного ущерба. Размер обеспечения исполнения обязательств составляет 476469,56 рублей, и размещен в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование страховой организации или банка)

в соответствии с пунктом 43 Постановления Правительства РФ от 06.02.2006г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

2.6.Наймодатели действуют по настоящему договору в интересах соответствующих граждан – нанимателей и членов их семей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в 30 дневный срок после утверждения протокола конкурса.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3.Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложениями 4, 5 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества (приложение 6 к настоящему Договору) и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление;

е) утилизация (захоронение) ТБО.

3.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению - в сроки в соответствие с установленными требованиями согласно приложению № 7 к договору.

3.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), в том числе полученную от Администрации города, в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 3 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, хранить, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки. В 20-дневный срок со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу. В случае, поступившего запроса в электронном виде, информация предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса.

3.1.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.10. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.11. В пределах оказания услуг обязана обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

3.1.12. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 3.4.4 настоящего Договора.

3.1.13. От своего имени и за свой счет заключить с организациями коммунального комплекса договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) помещения(й), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.14. В случае изменения размера платы, изменения обязательств сторон по договору управления многоквартирным домом, предусматривающие, что указанные обязательства могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в содержании и ремонте общего имущества, коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.1.15. Выдавать Собственникам платежные документы не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и коммунальных услуг с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. Осуществлять приемку (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Направлять Собственнику при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.19. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.20. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

3.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества собственников помещений многоквартирного дома без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения собственников средства, поступившие в результате реализации коммерческого предложения на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации должны быть использованы в соответствии с решением собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.24. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании срока его действия или расторжения, вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.25. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору в размере, указном в пункте 2.5 настоящего Договора в срок до 10 рабочих дней после направления в адрес Управляющей организации требований об уплате долга, штрафа, пеней, нанесенного ущерба общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома.

3.1.26. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате энергоресурсов энергоснабжающим организациям, а также в случае причинения Управляющей организацией вреда общему имуществу собственников помещений обеспечение исполнения обязательств направляется на устранение указанных обстоятельств. При реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление за свой счёт.

3.1.27. По запросу Собственника или его представителя предоставлять в указанный им срок полную, достоверную информацию и отчетность, не являющиеся коммерческой тайной в соответствии с законодательством.

3.1.28. В соответствии с утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» в соответствии с внесенными изменениями утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2012 №94 управляющая организация обязана раскрывать следующую информацию:

а) общая информация об управляющей организации;

б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);

в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Информация раскрывается путем:

а) обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность;

в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

3.1.29. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Заключить с соответствующей организацией договор на организацию начисления платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги Собственнику(ам) помещений многоквартирного дома.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами. Если помещение находится в муниципальной собственности, указанную плату производит наниматель.

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. 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 осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы 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, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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 многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (при производстве ремонтных работ с 8.00 до 20.00);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Представлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора;

об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.12 настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.29 настоящего Договора.

3.4.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

4. Цена Договора, размер платы за помещение

и коммунальные услуги, порядок оплаты собственниками помещений в многоквартирном доме работ и услуг

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению по результатам открытого конкурса, проведённого органом местного самоуправления в порядке, установленном Постановлением Правительством Российской Федерации от 06.02.2008 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

4.2. Цена Договора на момент заключения договора определяется:

стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, приведенной в приложениях 4 и 5 к настоящему Договору, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в год, в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей;

стоимостью коммунальных ресурсов, рассчитываемой как произведение среднего объема потребляемых ресурсов в многоквартирном доме и тарифов в соответствии с положениями пунктов 4.4 и 4.5 настоящего Договора, в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей в год, в том числе НДС **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей;

стоимостью работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, утверждённой решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учётом предложений управляющей организации.

4.3. Размер платы за помещение(я) устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество в размере **38,58** рублей в месяц за один кв. м общей площади помещения(й) Собственника и может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения остается неизменной на период действия договора по результатам проведенного конкурса.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых постановлением главы города Нефтеюганска.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ханты-Мансийского автономного округа, а также постановлениями главы города Нефтеюганска, принятыми в пределах компетенции.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией в соответствии с пунктом 3.1.15 настоящего Договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в настоящем пункте, плата за помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего Договора пеней указывается в отдельном платежном документе. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

4.9. Собственники вносят плату за помещение и коммунальные услуги Управляющей организации на её банковский счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование кредитной организации, БИК, ИНН, корреспондентский счет банка и др. банковские реквизиты)

В случае изменения банковского счета Управляющей организации, на который Собственник обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, Управляющая организация обязана направить Собственнику заверенное печатью письменное сообщение об изменении банковского счета Управляющей организации. Ответственность за последствия ненадлежащего уведомления Собственника об изменении банковского счета несет Управляющая организация. Ответственность за последствия внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги на счет, не принадлежащий Управляющей организации, несет Собственник.

4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложениях 4 и 5 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.14. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 2 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

4.15. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и приложением 6 к настоящему Договору.

4.18. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.19. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.3 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленных частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

5.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с положениями, которые предусматривают:

обязанность Управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право Собственника помещения в многоквартирном доме за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями;

6.2. В случаях:

нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома;

неправомерных действий Собственника

по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

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

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

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

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

в соответствии с пунктом 8.1 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4](consultantplus://offline/ref=CFD4B1AC95D2948441214E9ABBFCD127DD4F1F4A4AFFE84CE966EEFA45486FBBAB7833BCA92E66F36Dd1L) и [13 статьи 161](consultantplus://offline/ref=CFD4B1AC95D2948441214E9ABBFCD127DD4F1F4A4AFFE84CE966EEFA45486FBBAB7833BCA92F6EF66Dd4L) Жилищного Кодекса Российской Федерации, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. С момента прекращения у Собственника права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора.

7.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайным и непредотвратимым при данных условиях обстоятельствам.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в пункте 7.1.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

7.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.5. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

7.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1.Указанные в договоре управления многоквартирным домом обязательства, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет собственникам помещений в многоквартирном доме счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в силу (считается заключенным) с даты его подписания сторонами.

Настоящий договор считается подписанным со Стороны Собственников, если его подписали Собственники, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном многоквартирном доме.

10.2. Настоящий договор является публичным договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.3. В случае расторжения Договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, либо товариществу собственников жилья, либо уполномоченному собственнику помещения в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников.

10.4. Договор считается продленным на три месяца на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором, если.

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

10.5.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 13 страницах и содержит 21 страницу приложений.

Приложения:

1.Список собственников многоквартирного дома.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу: микрорайон 15 дом №5 на \_\_\_ листах.

3. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов на \_\_\_\_ листах.

4. Перечень обязательных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_\_ листах.

5. Перечень дополнительных услуг и работ по содержанию общего имущества на \_\_\_ листах.

6. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность на \_\_\_ листах.

7. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования на \_\_ листах.

Реквизиты Сторон

Собственник(и) (представитель Управляющая организация:

собственника):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование Собственника (должность)

при необходимости) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (подпись) (фамилия, инициалы)

(подпись) (фамилия, инициалы) печать Управляющей организации

печать Собственника Юридический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для организаций) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Фактический адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспортные данные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(для Собственников-граждан): Банковские реквизиты:

паспорт серии \_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_

(код подразделения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

Приложение №1

к договору

**Список Собственников**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ф.И.О.** | **№  квартиры** | **Площадь  квартиры** | **Доля в праве собственности на общее имущество** | **Основание права собственности** | **Подпись**  **собственника** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Список Наймодателей

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Сведения о Наймодателе жилого помещения | № кв. | Наименование и номер документа, подтверждающего право на жилое помещение | Общая площадь кв.м. | Жилая площадь, кв.м. | Количество комнат | Доля в общем имуществе  многокв. дома | Кол-во  постоянно проживающих граждан |

Список Владельцев нежилых помещений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Сведения о Владельце нежилого помещения | Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности, иное вещное право, договора аренды | Назначение использования помещения | Общая площадь | Доля в общем  имуществе  многокв.  дома | Иные сведения |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №2

к договору

**СОСТАВ**

**И СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:**

**16А микрорайон, 86 дом**

(адрес многоквартирного дома)

┌───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┐

│Наименование элемента │Параметры │Характеристика │

│общего имущества │ │ │

├───────────────────────┴─────────────────────────┴───────────────────────────────┤

│I. Помещения общего пользования │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Помещения общего │Количество 3 шт. │Количество помещений, требующих│

│пользования │Площадь пола 47,2 кв. м. │текущего ремонта, - шт. │

│ │Материал пола дерево │В том числе: │

│ │ │пола - шт. (площадь пола, │

│ │ │требующая ремонта, - кв. м) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Чердаки │Количество 1 шт. │Санитарное состояние - │

│ │Площадь пола 409,9 кв. м │ удовлетворительное │

│ │ │(указать, удовлетворительное │

│ │ │или неудовлетворительное) │

│ │ │Требования пожарной │

│ │ │безопасности соблюдаются │

│ │ │(указать, соблюдаются или не │

│ │ │соблюдаются, если не │

│ │ │соблюдаются, дать краткую │

│ │ │характеристику нарушений) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Технические подвалы │Количество 1 шт. │Санитарное состояние - │

│ │Площадь пола 409,9 кв. м.│ удовлетворительное (указать, │

│ │Перечень инженерных │удовлетворительное или │

│ │коммуникаций, проходящих │неудовлетворительное). │

│ │через подвал: │Требования пожарной │

│ │1. Горячее водоснабжение │безопасности соблюдаются │

│ │2.Холодное водоснабжение │(указать, соблюдаются или не │

│ │3. х/б канализация │соблюдаются, если не │

│ │4. Отпление │соблюдаются, дать краткую │

├───────────────────────┴─────────────────────────┴───────────────────────────────┤

│II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Фундаменты │Вид фундамента ж/б сваи │Состояние удовлетворительное │

│ │ │ удовлетворительное или │

│ │ │неудовлетворительное, если │

│ │ │неудовлетворительное, указать │

│ │Количество продухов - шт.│дефекты). │

│ │ │Количество продухов, требующих │

│ │ │ремонта, - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Стены и перегородки │Количество подъездов 3шт.│Количество подъездов, │

│внутри подъездов │ │нуждающихся в ремонте, - шт. │

│ │Площадь стен в подъездах │ │

│ │72,5 кв. м. │Площадь стен, нуждающихся в │

│ │Материал отделки стен │ремонте, - кв. м. │

│ │маслян. окраска │Площадь потолков, нуждающихся │

│ │Площадь потолков 47,2кв. │в ремонте, - кв. м │

│ │м. │ │

│ │Материал отделки потолков│ │

│ │ побелка │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Наружные стены и │Материал сборно-щитовые │Состояние удовлетворительное │

│перегородки │Площадь 0,288 тыс. кв. м.│удовлетворительное или │

│ │Длина межпанельных швов -│неудовлетворительное, если │

│ │м │неудовлетворительное, указать │

│ │ │дефекты): │

│ │ │Площадь стен, требующих │

│ │ │утепления, - кв. м. │

│ │ │Длина межпанельных швов, │

│ │ │нуждающихся в ремонте, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Перекрытия │Количество этажей 1 │Площадь перекрытия, требующая │

│ │Материал деревянные │ремонта, - кв. м (указать │

│ │Площадь 409,9 тыс. кв. м │вид работ). │

│ │ │Площадь перекрытий, требующих │

│ │ │утепления, - кв. м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Крыши │Количество 1 шт. │Характеристика состояния - │

│ │Вид кровли двускатная │ удовлетворительное (указать, │

│ │(указать, плоская, │удовлетворительное или │

│ │односкатная, двускатная, │неудовлетворительное, если │

│ │иное). Материал │неудовлетворительное, указать):│

│ │кровли шифер │площадь крыши, требующей │

│ │Площадь кровли 521 │капитального ремонта, - │

│ │ кв. м. │кв. м; │

│ │Протяженность свесов │площадь крыши, требующей │

│ │96,32 м. │текущего ремонта, - кв. м │

│ │Площадь свесов - │ │

│ │67,4 кв. м. │ │

│ │Протяженность ограждений │ │

│ │- м │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Двери │Количество дверей, │Количество дверей, ограждающих │

│ │ограждающих вход в │вход в помещения общего │

│ │помещения общего │пользования, требующих ремонта,│

│ │пользования, 3 шт. │- шт. │

│ │Из них: │Из них: │

│ │деревянных 3 шт.; │деревянных - шт.; │

│ │металлических - шт. │металлических - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование │

├───────────────────────┬─────────────────────────┬───────────────────────────────┤

│Светильники │Количество 3 шт. │Количество светильников, │

│ │ │требующих замены, - шт. │

│ │ │Количество светильников, │

│ │ │требующих ремонта, - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Сети электроснабжения │Длина 217,1 м │Длина сетей, требующая замены, │

│ │ │- м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Сети теплоснабжения │Диаметр, материал труб и │Диаметр, материал и │

│ │протяженность в │протяженность труб, требующих │

│ │однотрубном исчислении: │замены: │

│ │1. 20 мм 98,8 м. │1. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м. │

│ │2. 15 мм 65 м. │2. \_\_\_ мм \_\_ \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │ремонта, - м (указать вид │

│ │ │работ: восстановление │

│ │ │теплоизоляции, окраска, иное) │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Задвижки, вентили, │Количество: │Требует замены или ремонта: │

│краны на системах │задвижек 2 шт.; │задвижек - шт.; │

│теплоснабжения │вентилей 4 шт.; │вентилей - шт.; │

│ │кранов - шт. │кранов - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Радиаторы │Материал и количество - │Требует замены (материал и │

│ │1. 15 шт. │количество): │

│ │ │1. \_\_\_\_\_\_ шт. │

│ │ │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Полотенцесушители │Материал и количество - │Требует замены (материал и │

│ │1. 6 шт. │количество): │

│ │ │1. \_\_\_\_\_\_ шт. │

│ │ │ │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы холодной │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│воды │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 20 мм 15,8 м. │замены: │

│ │2. 15 мм 12,4 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │окраски, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы горячей │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│воды │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 20 мм 15,8 м. │замены: │

│ │2. 15 мм 12,4 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │3. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │Протяженность труб, требующих │

│ │ │окраски, - м │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Задвижки, вентили, │Количество: │Требует замены или ремонта: │

│краны на системах │задвижек 1 шт.; │задвижек - шт.; │

│водоснабжения │вентилей 6 шт.; │вентилей - шт.; │

│ │кранов 6 шт. │кранов - шт. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

│Трубопроводы │Диаметр, материал и │Диаметр, материал и │

│канализации │протяженность: │протяженность труб, требующих │

│ │1. 50 мм 13,1 м. │замены: │

│ │2. 100 мм 29,9 м. │1. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

│ │ │2. \_\_\_ мм \_\_\_\_\_\_, \_\_\_ м. │

├───────────────────────┼─────────────────────────┼───────────────────────────────┤

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение №3

к договору

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ:**

**15 микрорайон, 5 дом**

**(адрес многоквартирного дома)**

**И ИНЫХ СВЯЗАННЫХ С УПРАВЛЕНИЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ**

**ДОМОМ ДОКУМЕНТОВ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование документа | | Количество листов | Примечания |
|  | I. Техническая документация на многоквартирный дом | | | |
| 1. | Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликацией и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом) | | 1 |  |
| 2. | Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 3. | Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме | |  |  |
| 4. | Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности: | 4.1. Инженерных коммуникаций |  |  |
| 4.2. Коллективных (общедомовых) приборов учета |  |  |
| 4.3. Общих (квартирных)  приборов учета |  |  |
| 4.4. Индивидуальных приборов учета |  |  |
| 4.5. Механического оборудования |  |  |
| 4.6. Электрического оборудования |  |  |
| 4.7. Санитарно- технического оборудования |  |  |
| 4.8. Иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования |  |  |
| 4.9. Отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) |  |  |
| 5. | Кадастровая карта (план) земельного участка | |  |  |
| 6. | Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП | |  |  |
| 7. | Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома | |  |  |
| 8. | Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома | |  |  |
| 9. | Акты освидетельствования скрытых работ | |  |  |
| 10. | Протокол измерения шума и вибрации | |  |  |
| 11. | Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации | |  |  |
| 12. | Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями | |  |  |
| 13. | Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета | |  |  |
| 14. | Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование | |  |  |
| 15. | Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию | |  |  |
| 16. | Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 17. | Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг | |  |  |
| 18. | Иные связанные с управлением многоквартирным  домом документы:  договоры  списки  прочее | |  |  |

Примечание. Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 4

к договору

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Перечень обязательных работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества | | | | | |
| многоквартирного дома по адресу **15 микрорайон, 5 дом** | | | | | |
| № п/п | Наименование и состав работы | Периодичность | Годовая плата /рублей/ с НДС | Стоимость на 1 кв.м. общ.площади / рублей в месяц/с НДС |
|  | Содержание помещений общего пользования |  |  |  |
| 1 | Подметание полов во всех помещениях общего пользования | 1 раза неделю | 292 835,59 | 4,90 |
|  | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей | 5 раз в неделю | 101 043,37 | 1,69 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей верхних 6 этажей | 2 раза в неделю | 86 555,98 | 1,45 |
| Влажное подметание пола кабины лифта | 5 раз в неделю | 6 265,61 | 0,10 |
| Очистка и влажная уборка мусороприемных камер | 2 раза в неделю | 61 948,52 | 1,04 |
| Влажное подметание пола мусороприемных камер | 5 раз в неделю | 37 022,11 | 0,62 |
|  | Уборка земельного участка |  | 634953,84 | 10,63 |
| 2 | Подметание территории | 1 раз в двое суток | 40352,78 | 0,67 |
|  | Подметание территории (стоянка), 3 класс с усовершенствованным покрытием | 1 раз в две недели | 10 313,82 | 0,17 |
|  | Подметание территории (подходы к дому), 1 класс с усовершенствованным покрытием | 2 раза в неделю | 9 284,36 | 0,16 |
|  | Подметание ступеней и площадок (крыльца) | 5 раз в неделю | 18 753,32 | 0,31 |
|  | Уборка отмосток | 1 раз в сутки | 2 001,28 | 0,03 |
| 3 | Уборка мусора с газона, ручная уборка, теплый период |  | 1286,56 | 0,02 |
|  | Уборка газонов от листьев сучьев мусора, газоны средней засоренности | 1 раза в сезон | 1244,01 | 0,02 |
|  | От случайного мусора | 1 раза в сезон | 42,55 | 0,00 |
| 5 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | 1 раз в сутки.Начала работ не позднее одного часа после начала снегопада | 231631,43 | 3,88 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (отмостка), 1 класс территория | 1 раз в сутки во время снегопада | 1620,94 | 0,03 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (стоянка), 3 класс территория | 1 раз в сутки во время снегопада | 111303,34 | 1,86 |
|  | Очистка территорий с усовершенствованными покрытиями от уплотненного снега (подход к дому), 1 класс территория | Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада | 118707,15 | 1,99 |
| 6 | Сдвижка и подметание снега при снегопаде, ручная уборка холодный период, ручная уборка холодный период |  | 159233,79 | 2,67 |
|  | Подметание свежевыпавшего снега без предварительной обработки территории смесью песка с хлоридами ( подходы к дому), 1 класс территории с усовершенствованным периодом |  | 10801,99 | 0,18 |
|  | Сдвигание свежевыпавшего снега (подходы к дому), 1 класс территории с усовершенствованным периодом |  | 47065,83 | 0,79 |
|  | Сметание снега со ступеней и площадок (крыльца) |  | 101365,97 | 1,70 |
| 7 | Вывоз ТБО | ежедневно | 202449,28 | 3,39 |
|  | Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации |  | 92822,19 | 1,56 |
| 8 | Консервация системы центрального отопления | 1 раз в год | 1522,71 | 0,03 |
|  | Консервация системы отопления | 1 раз в год | 1522,71 | 0,03 |
| 9 | Ремонт, регулировка, промывка, системы центрального отопления | 1 раз в год | 90874,81 | 1,52 |
|  | Ликвидация воздушных пробок в системе отопления | 1 раз в год |  |  |
|  | в стояке | 1 раз в год | 6567,05 | 0,11 |
|  | в радиаторном блоке | 1 раз в год | 2228,11 | 0,04 |
|  | Слив и наполнение водой системы отопления | 2 раза | 18642,01 | 0,31 |
|  | Промывка трубопроводов системы внутридомового отопления | 1 раз в год | 63437,64 | 1,06 |
|  | Прочистка засоренных вентиляционных каналов |  | 233,73 | 0,00 |
| Укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях |  | 190,94 | 0,00 |
|  | Проведение технических осмотров и мелкий ремонт |  | 821382,27 | 13,75 |
| 9 | Обслуживание внуридомового электрооборудования специализированной организацией | согласно договору | 67414,57 | 1,13 |
| 10 | Дератизация | согласно договору | 25467,73 | 0,43 |
|  | техподполье, 1 этаж | согласно договору | 25467,73 | 0,43 |
| 11 | Дезинсекция | согласно договору | 40448,74 | 0,68 |
|  | техподполье, 1 этаж | согласно договору | 40448,74 | 0,68 |
|  | содержание и ремонт лифта |  | 592457,96 | 9,91 |
|  | Ремонт мусороприемников |  | 1633,83 | 0,03 |
| 12 | Аварийно-ремонтное обслуживание жилищного фонда |  | 89886,10 | 1,50 |
| 13 | Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств |  | 4073,34 | 0,07 |
|  | Осмотры общедомовых элек.сетей |  | 2137,77 | 0,04 |
|  | Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) |  | 718,85 | 0,01 |
|  | Замена перегоревшей электролампы (освещение мест общего пользования (подъездов) |  | 1216,72 | 0,02 |
|  | Прочие работы |  | 442469,91 | 7,74 |
| 15 | Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования |  | 50026,72 | 0,84 |
|  | Влажная протирка элементов лестничных клеток - двери | 1 раз в месяц | 1526,58 | 0,03 |
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних 3 х этажей, оборудование отсутствует | 1 раз в месяц | 47609,89 | 0,80 |
|  | Мытье окон в легко доступных местах |  | 890,25 | 0,01 |
|  | Транспортировка смеси песка с хлоридами от места складирования к месту посыпки | 1 раз в месяц | 2595,54 | 0,04 |
|  | Посыпка территории 2 класс территория | 2 раза в год | 17492,49 | 0,29 |
|  | Очистка от наледи и льда крышек люков канализационных колодцев | 1 раз в сутки | 2250,31 | 0,04 |
|  | Освещение мест общего пользования | 1 раз в сутки по необходимости | 106449,04 | 1,78 |
|  | Освещение придомовой территории | 1 раз в сутки по необходимости | 88707,54 | 1,48 |
|  | Освещение кабин лифта (0,06 кВт) | 1 раз в месяц | 4718,14 | 0,08 |
|  | Обслуживание общедомовых приборов учета | 1 раз в месяц | 3000,00 | 0,41 |
|  | Электроэнергия на работу лифта типа ГП | 2 раза в сезон | 167230,13 | 2,80 |
|  | Итого с НДС |  | 2284463,80 | 38,58 |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение № 5

к договору

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Перечень обязательных работ и услуг по ремонту и содержанию общего имущества** | | | | | | |
| **многоквартирного дома по адресу 15 микрорайон, 5 дом** | | | | |  | |
| 1.Дополнительные услуги по содержанию общего имущества | | | | | | |
| № п/п | Наименование и состав работы | Периодичность | Годовая плата /рублей/ с НДС | Стоимость на кв.м. площади /руб. в месяц/с НДС | |
|  | I. | | | | |
| 1 |  |  |  |  | |
|  |  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
|  |  |  |  | |
| 2 |  |  |  |  | |

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №6

к договору

**ПОРЯДОК**

**ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

**ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА**

**И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ**

**УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ <\*>**

<\*> Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением РФ.

┌────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┐

│Требования к качеству │Допустимая │Условия изменения размера платы │

│коммунальных услуг │продолжительность │за коммунальные услуги │

│ │перерывов или │ненадлежащего качества │

│ │предоставления │ │

│ │коммунальных услуг │ │

│ │ненадлежащего качества │ │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│1. Холодное водоснабжение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│1.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час превышения │

│круглосуточное водоснабжение│продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение года │перерыва подачи холодной│допустимой продолжительности │

│ │воды: │перерыва подачи воды размер │

│ │а) 8 часов (суммарно) в │ежемесячной платы снижается на │

│ │течение одного месяца; │0,15% от размера платы, │

│ │б) 4 часа единовременно │определенной исходя из показаний │

│ │(в том числе при аварии)│приборов учета, или при │

│ │ │определении платы исходя из │

│ │ │нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│1.2. Постоянное соответствие│Отклонение состава и │При несоответствии состава и │

│состава и свойств воды │свойств холодной воды от│свойств воды действующим │

│действующим санитарным │действующих санитарных │санитарным нормам и правилам │

│нормам и правилам: │норм и правил не │плата не вносится за каждый день │

│нарушение качества не │допускается │предоставления коммунальной │

│допускается │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│1.3. Давление в системе │Отклонение давления не │За каждый час (суммарно за │

│холодного водоснабжения в │допускается │расчетный период) периода подачи │

│точке разбора: │ │воды: │

│а) в многоквартирных домах и│ │а) при давлении, отличающемся от │

│жилых домах: │ │установленного до 25%, размер │

│- не менее 0,03 МПа │ │ежемесячной платы снижается на │

│(0,3 кгс/кв. см); │ │0,1%; │

│- не более 0,6 МПа │ │б) при давлении, отличающемся от │

│(6 кгс/кв. см); │ │установленного более чем на 25%, │

│б) у водоразборных колонок │ │плата не вносится за каждый день │

│- не менее 0,1 МПа │ │предоставления коммунальной │

│(1 кгс/кв. см) │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│2. Горячее водоснабжение │

│2.1. Обеспечение температуры│Допустимое отклонение │а) за каждые 3 °C снижения │

│горячей воды в точке │температуры горячей воды│температуры свыше допустимых │

│разбора: │в точке разбора: │отклонений размер платы │

│а) не менее 60 °C для │а) в ночное время │снижается на 0,1% за каждый час │

│открытых систем │(с 23 до 6 часов) не │превышения (суммарно за расчетный│

│централизованного │более чем на 5 °C; │период) допустимой │

│теплоснабжения; │б) в дневное время │продолжительности нарушения; │

│б) не менее 50 °C для │(с 6 до 23 часов) не │б) при снижении температуры │

│закрытых систем │более чем на 3 °C │горячей воды ниже 40 °C - оплата │

│централизованного │ │потребленной воды производится по│

│теплоснабжения; │ │тарифу за холодную воду │

│в) не более 75 °C для любых │ │ │

│систем теплоснабжения │ │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│2.2. Постоянное соответствие│Отклонение состава и │При несоответствии состава и │

│состава и свойств горячей │свойств горячей воды от │свойств воды действующим │

│воды действующим санитарным │действующих санитарных │санитарным нормам и правилам │

│нормам и правилам │норм и правил не │плата не вносится за каждый день │

│ │допускается │предоставления коммунальной │

│ │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│2.2. Давление в системе │Отклонение давления не │За каждый час (суммарно за │

│горячего водоснабжения в │допускается │расчетный период) периода подачи │

│точке разбора: │ │воды: │

│- не менее 0,03 МПа │ │а) при давлении, отличающемся от │

│(0,3 кгс/кв. см); │ │установленного до 25%, размер │

│- не более 0,45 МПа (4,5 │ │ежемесячной платы снижается на │

│кгс/кв. см) │ │0,1 %; │

│ │ │б) при давлении, отличающемся от │

│ │ │установленного более чем на 25%, │

│ │ │плата не вносится за каждый день │

│ │ │предоставления коммунальной │

│ │ │услуги ненадлежащего качества │

│ │ │(независимо от показаний приборов│

│ │ │учета) │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│3. Водоотведение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│3.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час, превышающий │

│круглосуточное водоотведение│продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение года │перерыва водоотведения: │допустимую продолжительность │

│ │а) не более 8 часов │перерыва водоотведения, размер │

│ │(суммарно) в течение │платы снижается на 0,15% от │

│ │одного месяца; │размера платы, определенной │

│ │б) 4 часа единовременно │исходя из показаний приборов │

│ │(в том числе при аварии)│учета, или при определении платы │

│ │ │исходя из нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│4. Электроснабжение │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│4.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час превышения │

│круглосуточное │продолжительность │допустимой продолжительности │

│электроснабжение в течение │перерыва │перерыва электроснабжения │

│года │электроснабжения <1>: │(суммарно за расчетный период) │

│ │а) 2 часа - при наличии │размер ежемесячной платы │

│ │двух независимых взаимно│снижается на 0,15% от размера │

│ │резервирующих источников│платы, определенной исходя из │

│ │питания; │показаний приборов учета, или при│

│ │б) 24 часа - при наличии│определении платы исходя из │

│ │одного источника питания│нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│4.2. Постоянное соответствие│Не допускается │За каждый час периода снабжения │

│напряжения, частоты │ │электрической энергией, не │

│действующим федеральным │ │соответствующей установленному │

│стандартам │ │стандарту (суммарно за расчетный │

│ │ │период), размер платы снижается │

│ │ │на 0,15% от размера платы, │

│ │ │определенной исходя из показаний │

│ │ │приборов учета, или при │

│ │ │определении платы исходя из │

│ │ │нормативов потребления │

│ │ │коммунальных услуг с учетом │

│ │ │примечания 1 │

├────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┤

│5. Отопление │

├────────────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────────┤

│5.1. Бесперебойное │Допустимая │За каждый час, превышающий │

│круглосуточное отопление │продолжительность │(суммарно за расчетный период) │

│в течение отопительного │перерыва отопления: │допустимую продолжительность │

│периода │а) не более 24 часов │перерыва отопления, размер │

│ │(суммарно) в течение │ежемесячной платы снижается на │

│ │одного месяца; │0,15% от размера платы, │

│ │б) не более 16 часов - │определенной исходя из показаний │

│ │при температуре воздуха │приборов учета, или при │

│ │в жилых помещениях от │определении платы исходя из │

│ │нормативной до 12 °C; │нормативов потребления │

│ │в) не более 8 часов - │коммунальных услуг с учетом │

│ │при температуре воздуха │примечания 1 │

│ │в жилых помещениях от 12│ │

│ │до 10 °C; │ │

│ │г) не более 4 часов - │ │

│ │при температуре воздуха │ │

│ │в жилых помещениях от 10│ │

│ │до 8 °C │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│5.2. Обеспечение температуры│Отклонение температуры │За каждый час отклонения │

│воздуха <2>: │воздуха в жилом │температуры воздуха в жилом │

│а) в жилых помещениях не │помещении не допускается│помещении от указанной в │

│ниже +18 °C (в угловых │ │настоящем пункте (суммарно за │

│комнатах +20 °C), а в │ │расчетный период) размер │

│районах с температурой │ │ежемесячной платы снижается: │

│наиболее холодной пятидневки│ │а) на 0,15% от размера платы, │

│(обеспеченностью 0,92) минус│ │определенной исходя из показаний │

│31 °C и ниже + 20 (+22) °C; │ │приборов учета за каждый градус │

│б) в других помещениях - в │ │отклонения температуры; │

│соответствии с ГОСТ Р │ │б) на 0,15% - за каждый градус │

│51617-2000. │ │отклонения температуры при │

│Допустимое снижение │ │определении платы исходя из │

│нормативной температуры в │ │нормативов потребления │

│ночное время суток (от 0 до │ │ │

│5 часов) - не более 3 °C. │ │ │

│Допустимое превышение │ │ │

│нормативной температуры - не│ │ │

│более 4 °C │ │ │

├────────────────────────────┼────────────────────────┼─────────────────────────────────┤

│5.3. Давление во │Отклонение давления │За каждый час (суммарно за │

│внутридомовой системе │более установленных │расчетный период) периода │

│отопления: │значений не допускается │отклонения установленного │

│а) с чугунными радиаторами -│ │давления во внутридомовой системе│

│не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. │ │отопления при давлении, │

│см); │ │отличающемся от установленного │

│б) с системами конвекторного│ │более чем на 25%, плата не │

│и панельного отопления, │ │вносится за каждый день │

│калориферами, а также │ │предоставления коммунальной │

│прочими отопительными │ │услуги ненадлежащего качества │

│приборами - не более 1,0 МПа│ │(независимо от показаний приборов│

│(10 кгс/кв. см); │ │учета) │

│в) с любыми отопительными │ │ │

│приборами - не менее чем на │ │ │

│0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) │ │ │

│выше статического давления, │ │ │

│требуемого для постоянного │ │ │

│заполнения системы отопления│ │ │

│теплоносителем │ │ │

└────────────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────────┘

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени непредоставления коммунальной услуги.

2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем, и безопасные условия проживания граждан.

3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Управляющая организация Собственник

\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

М.П.

Приложение №7

к договору

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

┌───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┐

│Неисправности конструктивных элементов │ Предельный срок выполнения │

│ и оборудования │ ремонта │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│ 1 │ 2 │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Кровля │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Протечки в отдельных местах кровли │ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Повреждения системы организованного│ 5 сут │

│водоотвода (водосточных труб, воронок,│ │

│колен, отметов и пр., расстройство их│ │

│креплений) │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Стены │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Утрата связи отдельных кирпичей с│1 сут (с немедленным ограждением│

│кладкой наружных стен, угрожающая их│ опасной зоны) │

│выпадением │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Оконные и дверные заполнения │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Разбитые стекла и сорванные створки│ │

│оконных переплетов, форточек, балконных│ │

│дверных полотен │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│в зимнее время │ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│в летнее время │ 3 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Дверные заполнения (входные двери в│ 1 сут │

│подъездах) │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Внутренняя и наружная отделка │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Отслоение штукатурки потолка или│ 5 сут (с немедленным принятием │

│верхней части стены, угрожающее ее│ мер безопасности) │

│обрушению │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Нарушение связи наружной облицовки, а│ Немедленное принятие мер │

│также лепных изделий, установленных на│ безопасности │

│фасадах со стенами │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Полы │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Протечки в перекрытиях, вызванные│ 3 сут │

│нарушением водонепроницаемости│ │

│гидроизоляции полов в санузлах │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Санитарно-техническое оборудование │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Течи в водопроводных кранах и в кранах│ 1 сут │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка│ Немедленно │

│трубопроводов и их сопряжений (с│ │

│фитингами, арматурой и приборами│ │

│водопровода, канализации, горячего│ │

│водоснабжения, центрального отопления │ │

├───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┤

│ Электрооборудование │

├───────────────────────────────────────┬────────────────────────────────┤

│Повреждение одного из кабелей, питающих│При наличии переключателей│

│жилой дом. Отключение системы питания│кабелей на воде в дом - в│

│жилых домов или силового│течение времени, необходимого│

│электрооборудования │для прибытия персонала,│

│ │обслуживающего дом, но не более│

│ │2 ч │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности во вводно-распредительном│ 3 ч │

│устройстве, связанные с заменой│ │

│предохранителей, автоматических│ │

│выключателей, рубильников │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности автоматов защиты стояков│ 3 ч │

│и питающих линий │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка│ Немедленно │

│(короткое замыкание в элементах│ │

│внутридомовой электрической сети и│ │

│т.п.) │ │

├───────────────────────────────────────┼────────────────────────────────┤

│Неисправности в системе освещения│ 7 сут │

│общедомовых помещений (с заменой ламп│ │

│накаливания, люминесцентных ламп,│ │

│выключателей и конструктивных элементов│ │

│светильников) │ │

└───────────────────────────────────────┴────────────────────────────────┘

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