

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«КОМСЕРВИС»

Договор управления многоквартирным домом

с. п. Зареченск

«__» _____ 2014г.

Общество с ограниченной ответственностью «КомСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Никитина Алексея Эдуардовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(Ф. И. О. собственника, полное Наименование юридического лица/ наименование муниципального образования, субъекта РФ)

являющийся собственником _____ жилого/нежилого помещения
(при необходимости указать размер доли собственника)

по адресу: _____,

общей площадью _____, жилой площадью _____ на основании

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

именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, решения общего собрания собственников жилого дома Протокол № ____ от « ____ » _____ 2014г. общего собрания Собственников жилого дома № _____, расположенного в с. п. Зареченск по улице _____, хранящегося по адресу: н.п.Зареченск, ул.Кондопожская,11 **1.2.** Условия настоящего Договора определены собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений.

2. Термины и понятия, используемые в Договоре

«Управление многоквартирным домом» - деятельность, направленная на планирование, организацию, а также контроль за выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (МКД) и предоставлению коммунальных услуг для создания, поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан и деятельности организаций.

«Управляющая организация» - юридическое лицо, выполняющее функции по управлению, организации работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, а также предоставлению коммунальных услуг.

«коллективный (общедомовой) прибор учета» — средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

«коммунальные услуги» — осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

2.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением (либо долей помещения, при нахождении помещения в общей долевой или совместной собственности), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

2.1.1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.2. Состав общего имущества жилого дома определяется Статьей 36, Главы 6 Жилищного Кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 1) и включает в себя:

2.2.1. Имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания, более одного жилого и/или нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и /или нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и/или нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного нежилого и/или жилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая наружные электрические сети дома, тепловые сети и магистрали, предназначенные для обслуживания дома.

2.2.2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

2.2.3. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

2.2.4. В состав общего имущества также включаются внутридомовая система канализации, строительных конструкций, электроснабжения, состоящая при наличии из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до границы эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным.

2.3. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным определяется на системе канализации - плоскость раструба тройника; по электрооборудованию - отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети; по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру.

2.4. Доля в праве общей собственности на общее имущество Собственника помещения - доля, определяемая отношением общей площади помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.5. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением лоджии, веранды или террасы.

2.6. Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

2.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.8. Коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику:

- Холодное водоснабжение;
-отопление;
водоотведение;
электроснабжение.

2.9. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает в себя:

-вывоз и размещение малоопасных отходов в местах, отведенных для их захоронения;
-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома (кроме теле- и радиоточек);
-содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
-обслуживание технических устройств и помещений многоквартирного дома.

2.10. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей и/или восстановления работоспособности

предусмотренных проектом элементов, оборудования, коммуникаций, конструкций инженерных систем многоквартирного дома для поддержания их эксплуатационных показателей и включает в себя:

-текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
-текущий ремонт электротехнического оборудования;
текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома ;
текущий ремонт технических устройств.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом настоящего договора является соглашение договаривающихся Сторон, по которому Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется обеспечивать организацию надлежащего содержания и ремонта общего имущества жилого дома в объеме и на условиях, согласованных в настоящем договоре, а также заключение и сопровождение договоров на поставку коммунальных ресурсов Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Вопросы капитального ремонта МКД регулируются отдельным договором, при наличии решения общего собрания собственников, принятого большинством (не менее двух третей голосов) от общего числа собственников помещений в МКД.

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью. Этот перечень может быть изменен по согласованию сторон в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Виды, объем, сроки проведения работ по выполнению текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома определяется программой текущего ремонта жилого фонда, которая формируется Управляющей организацией на основании заявлений собственников с учетом тарифа на текущий ремонт.

3.2. Собственник (или иное лицо уполномоченное Собственником) обязуется оплачивать предоставляемые ему и членам его семьи коммунальные услуги и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома в порядке, установленном настоящим Договором.

Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

3.3. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указано в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- 1) адрес Многоквартирного дома — _____
- 2) номер технического паспорта БТИ или УНОМ - _____
- 3) серия, тип постройки - _____
- 4) год постройки - _____;
- 5) этажность - _____;
- 6) количество квартир - _____;
- 7) общая площадь _____ кв. м;
- 8) общая площадь нежилых помещений — _____ кв. м;
- 9) степень износа по данным государственного технического учёта - _____ %;
- 10) год последнего комплексного капитального ремонта - *не проводился*;
- 11) правовой акт о признании МКД аварийным и подлежащим сносу - *нет*;
- 12) правовой акт о признании МКД ветхим - *нет*;

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 календарных дней со дня его подписания и управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством и состоянием многоквартирного дома.

4.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с проведением работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. При предоставлении ежегодного отчета по требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.4. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров предоставлять Собственнику по его требованию.

4.1.5. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг и источникам их финансирования могут быть приняты на общем собрании Собственников помещений в доме и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.6. Обеспечивать потребителей (Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях) коммунальными услугами установленного договором уровня, качества и объема.

4.1.7. Обеспечивать аварийное обслуживание принятого в управление дома. При аварийной ситуации обеспечить оформление документа (акта), подтверждающего наличие аварийной ситуации.

4.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников и принимать соответствующие меры в установленные законодательством РФ для этого сроки с учетом пункта 7.2 Договора.

4.1.9. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

4.1.10. Осуществлять начисление и сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома.

4.1.11. Организовать приём платежей за коммунальные услуги с последующим перечислением их поставщикам коммунальных ресурсов.

4.1.12. Организовать начисление субсидий и льгот по оплате услуг за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.13. Осуществлять систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг критериям, отраженным в настоящем Договоре.

4.1.14. Проводить комиссионные обследования жилых и нежилых помещений по письменному заявлению Собственника, не позднее 3 календарных дней с момента его поступления.

4.1.15. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.16. Обеспечить Собственников и проживающих в жилых помещениях и пользователей помещений в доме необходимой информацией. В случае невыполнения работ или непредоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренном настоящим договором, уведомить собственника и лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

4.1.17. Организовать работы по ликвидации аварий в доме.

4.1.18. По законному требованию Собственника выдавать справки установленных форм, в пределах компетенции Управляющей организации.

4.1.19. Предоставлять отчеты о выполнении настоящего Договора 1 раз в год – в течении первого квартала следующего за истекшим годом. Отчет предоставляется представителю Собственников, уполномоченному решением общего собрания собственников. В отчете указываются:

- размер полученных в течении отчетного года Управляющей организацией от собственников помещений в многоквартирном доме средств в качестве платы за жилые помещения и коммунальные услуги, размер расходов, связанных с управлением многоквартирным домом;

- список должников собственников помещений в многоквартирном доме, не своевременно или не полностью вносящих плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

- соответствие фактических перечня, объемов и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества собственником помещений в многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в приложениях № 2,3, и 4 к настоящему договору.

4.1.20. Уведомлять Собственников о предстоящем капитальном ремонте жилого дома за 3 месяца до его начала.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии

и иные разрешительные документы (если их наличие требуется действующим законодательством) к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. Произвести перерасчет размера платы за коммунальные услуги исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.5. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, производить расчеты по установленной Правительством РФ методике, предусматривающей ведение расчетов в отсутствие приборов учета (Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года).

4.2.6. При необходимости вносить изменения в месячный, годовой план ремонтов, при согласовании с уполномоченным представителем Собственников, и последующим утверждением на очередном общем собрании.

4.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии с последующим немедленным уведомлением уполномоченного представителя Собственников о наличии аварийной ситуации и размере средств, затраченных на ремонт, и утверждением на очередном общем собрании, понесенных расходов с предоставлением их экономического обоснования. При размерах убытков, превышающих 100000 (сто тысяч) рублей, для подтверждения экономического обоснования может привлекаться оценщик.

4.2.8. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения. В следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения собственника (уполномоченного лица) путем вручения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг управляющая организация имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления и водоотведения.

4.2.9. Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

4.2.10. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 4.2.8. и 4.2.9. настоящего договора, в том числе с момента полного погашения потребителем задолженности.

4.2.11. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

4.2.12. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.17. настоящего Договора.

4.2.13. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2.14. Начислять потребителям, несвоевременно и (или) не полностью внесших плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

4.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленные законом и настоящим Договором сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору коммунальные услуги, услуги и работы по техническому содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома.

4.3.2. Определить уполномоченного представителя (представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом.

4.3.3. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 5 платежей.

4.3.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также противопожарные и эксплуатационные требования и нормы, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.5. Уведомлять Управляющую организацию об отчуждении жилого помещения. Ставить в известность нового Собственника об обязанности заключить договор на управление.

4.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: о количестве граждан, проживающих более 5 дней в жилом помещении совместно с Собственником и наличии (отсутствии) лиц, зарегистрированных по месту жительства в принадлежащем ему помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из фактической численности проживающих.

4.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать энергоёмкие электробытовые приборы и машины, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

4.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.3.10. Не осуществлять переоборудование и перепланировку жилого помещения без получения установленных законодательством согласований.

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

- 4.3.12.** Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 4.3.13.** Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 4.3.14.** При отъезде на длительный срок сообщать об этом Управляющей организации для согласования вопроса об аварийном обслуживании помещения в отсутствие Собственника, а при отъезде на срок более трех дней сообщить Управляющей организации свои контактные телефоны, адрес почтовой связи, а также адреса и телефоны лиц, обеспечивающих доступ в помещение Собственника в его отсутствие.
- 4.3.15.** Не совершать действий, связанных с возможным отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 4.3.16.** Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.
- 4.3.17.** Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к настоящему Договору.
- 4.3.18.** При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.
- 4.3.19.** В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. **4.3.7., 4.3.8., 4.3.9., 4.3.10., 4.3.11., 4.3.14.** настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4. Собственник имеет право:

- 4.4.1.** Вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства домов и земельным участком, устранения недостатков деятельности Управляющей организации, выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания Собственников помещений.
- 4.4.2.** Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.
- 4.4.3.** Собственник вправе осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, как непосредственно, так и через уполномоченного по дому, избираемого на общем собрании Собственников.
- 4.4.4.** В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.
- 4.4.5.** Требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца, а также требовать от Управляющей организации перерасчета платежей за работы и услуги по Договору в связи с несоответствием услуг качеству, перечню, составу и периодичности работ (услуг) порядку и условиям, установленным настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.
- 4.4.6.** В порядке, установленном органами местного самоуправления, устанавливать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) и индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов.
- 4.4.7.** Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области и органов местного самоуправления применительно к настоящему Договору.

5. Цена и порядок расчетов

- 5.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за услуги по управлению жилым домом, содержание жилья и текущий ремонт.
- 5.2. Плата за услуги по управлению жилым домом, содержание и ремонт общего имущества дома вносится в платежный документ отдельной строкой.
- 5.2.1.** Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет: _____ (_____) рублей в месяц, исходя из размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 1 м² (квадратный метр) в сумме

----- (_____)

рублей приведенной площади помещения, утвержденном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в едином платежном документе (далее - ЕПД), который представляется Собственнику Управляющей организацией. Управляющая организация производит расчеты с поставщиками коммунальных услуг в соответствии с заключенными договорами.

5.4. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающим содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 2.

5.5. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации, сроком не менее чем на один год.

5.6. Изменение состава и размера платы по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома по окончании периода, предусмотренного в п. 5.5. настоящего договора осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы определяется исходя из размера платы, установленного органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений, с применением предельного максимального индекса изменения размера платы граждан за жилое помещение, устанавливаемого ежегодно Правительством Мурманской области.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается и изменяется в соответствии с тарифами, установленными для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном Законодательством РФ, и рассчитывается в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг), размер и порядок их оплаты.

5.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет денежных средств собственников, ежемесячно вносимых ими на счет Управляющей организации, если соответствующее решение было принято на общем собрании Собственников, а также за счет средств, выделяемых из государственного и местного бюджетов.

5.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника (членов семьи или проживающих) внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке и на условиях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ 354 от 06.05.2011.

6. Ответственности сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный дому, общему имуществу или Собственнику в результате ее виновных действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, несет Управляющая организация, если исполнение по таким сделкам напрямую не связано с оплатой Собственником (уполномоченным лицом) услуг и работ по настоящему Договору.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией, другими собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него (иного виновного лица) понесенные убытки.

- 6.7.** В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен настоящий Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.
- 6.8.** Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.9.** Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.
- 6.10.** В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 6.11.** Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

- 7.1.** Все споры, возникшие из настоящего 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.
- 7.2.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее срока, установленного законодательством для рассмотрения обращения соответствующего вида.

8. Форс-мажор

- 8.1.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 8.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
- 8.3.** Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

- 9.1.** Настоящий Договор заключен на срок: 5 лет. Начало действия Договора: не позднее чем через месяц после подписания.
- 9.2.** Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания собственников при условии письменного извещения Собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.
- 9.3.** В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (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, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, в орган местного самоуправления.
- 9.4.** Договор может быть расторгнут с одним из Собственников в случае прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.
- 9.5.** Изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся в порядке, предусмотренном законодательством для данной категории договоров.
- 9.6.** При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.7.** Договор составлен по одному экземпляру для каждой из сторон. Экземпляр Собственника находится у него на ответственном хранении.
- 9.8.**

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной ответственностью
«КомСервис»

184056, Мурманская обл., г. Кандалакша

ул. Набережная, д. 130

т. 9-24-95

Фактический адрес:

184004, Мурманская обл., Кандалакшский р-он,

с.п. Зареченск, ул. Кондопожская, д. 11

тел/факс 8(815)-33-60-440

ИНН/КПП 5102046564/510201001

ОГРН 1145102000097

_____/_____

(подпись)

(Расшифровка подписи)

Генеральный директор _____ А.Э.Никитин

«___» _____ 2014 г.

(Фамилия Имя Отчество)

(Данные паспорта)

Зарегистрированный по адресу:

«___» _____ 201_ г.

от « ____ » _____ 20__ г.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес многоквартирного дома _____

Номер технического паспорта. _____

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки _____

Фундамент _____

Серия дома _____

Материал стен _____

Материал перекрытий _____

Конструкция, материал и состояние

кровли _____

Наличие подвала, полуподвала, технического подполья _____

Наличие чердачного помещения _____

Этажность _____

Количество помещений _____

Количество подъездов _____

Общая площадь дома (кв. м.) _____

Общая приведенная площадь дома (кв. м.) _____

Общая жилая площадь дома (кв. м.) _____

Общая площадь нежилых помещений (кв. м.) _____

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____

Наличие видов инженерного оборудования _____

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) _____

Фактическая степень износа дома _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью
«КомСервис»

Генеральный директор

_____ А.Э. Никитин

« _____ » _____ 201_ г.

Собственник:

(Фамилия Имя Отчество)

_____ / _____ /

(подпись)

(Расшифровка подписи)

« _____ » _____ 201_ г.

Состав

Общего имущества Многоквартирного дома

по адресу: _____

Наименование параметров	Единица измерения	Параметры
I. Помещения общего пользования		
Межквартирные площадки	шт	
Лестницы	шт	
Коридоры	шт	
II. Ограждающие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундамент	шт	
Стены и перегородки внутри подъездов	кв. м	
Количество подъездов	шт	
Материал наружных стен и перегородок		
Площадь наружных стен и перегородок	кв. м	
Количество этажей	шт	
Площадь перекрытия	кв. м	
Площадь кровли	кв. м	
Количество окон расположенных в помещениях общего пользования	шт	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Светильники	шт	
Система дыма удаления	шт	
Количество магистрали с распределительным щитком	шт	
Длина сети электроснабжения	<u>м</u>	
Сети теплоснабжения. Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении	мм, м	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	шт	
Количество и материал радиатора	шт	.
Количество и материал полотенцесушители	шт	.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	шт	

Управляющая организация

Собственник

Генеральный Директор _____/А.Э.Никитин/ _____/ _____/

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И
ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего
имущества**

1. Фундаменты - устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Стены и фасады - герметизация стыков; смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт фасадов.
3. Перекрытия - частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление.
4. Крыши - усиление элементов деревянной стропильной системы; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; частичный ремонт гидроизоляции, частичное утепление.
5. Оконные и дверные заполнения подъездов - смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты, козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей -ремонт и замена отдельных участков и элементов.
7. Полы - замена, восстановление отдельных участков.
8. Внутренняя отделка – частичное восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
9. Центральное отопление - установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
10. Водопровод и канализация, -установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, включая насосные установки в жилых зданиях.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства - замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
12. Вентиляция-замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
13. Специальные общедомовые технические устройства - замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию жилья

Комплекс работ по содержанию жилья выполняется с целью недопущения аварийных ситуаций и обеспечения надлежащих условий проживания. В зависимости от технического состояния степени благоустройства жилого дома и установленного тарифа Управляющая организация в целях обеспечения надлежащих условий проживания граждан вправе самостоятельно изменять состав и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Цель осмотров и обходов - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и организация их устранения, а также накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Плановые осмотры жилых зданий следует проводить: общие, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство, и частичные - осмотры, которые предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Общие осмотры должны производиться два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона и после окончания).

Периодичность плановых частичных осмотров элементов и помещений зданий устанавливается Управляющей организацией исходя из технического состояния жилого дома. Периодичность плановых частичных осмотров должна обеспечивать своевременное обнаружение неисправностей и не допускать создания аварийных ситуаций.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждение отдельных элементов зданий, а также в случаях аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов.

1.1 Устранение незначительных неисправностей и протечек в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу, включая вентиль от стояка на внутриквартирную разводку, укрепление трубопроводов.

1.2 Устранение незначительных неисправностей электропроводки и электротехнических устройств, относящихся к общему имуществу, обжатие клемных соединений, устранение пыли и загрязнений в электроарматуре, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

- 1.3 Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и газоходах.
- 2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период.**
 - 2.1 Консервация системы центрального отопления.
 - 2.2 Ремонт отмосток.
 - 2.3 Укрепление флагодержателей.
- 3. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период.**
 - 3.1 Замена разбитых стекол в окнах помещений, относящихся к общему имуществу.
 - 3.2 Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.3 Укрепление и мелкий ремонт парапетных ограждений.
 - 3.4 Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
 - 3.5 Изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
 - 3.6 Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
 - 3.7 Мелкий ремонт и укрепление входных дверей и дверей помещений, относящихся к общему имуществу.
 - 3.8 Проверка (закрытие) состояния продухов в цоколях зданий.
- 4. Прочие работы.**
 - 4.1 Подготовка зданий к праздникам.
 - 4.2 Покраска, мелкий ремонт скамеек.
 - 4.3 Восстановление закрытий подвальных и чердачных помещений.
 - 4.4 Удаление при необходимости с крыш снега и наледей.
 - 4.5 Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
 - 4.6 Устранение аварий в жилых зданиях и электрических сетях придомового (дворового) освещения.
 - 4.7 Установка необходимых ограждений.

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений.

Управляющая организация:
Общество с ограниченной
Ответственностью «КомСервис»

Собственник:

(Ф.И.О.)

Генеральный директор
----- А.Э.Никитин

_____/_____

«__» _____ 201_ г.

«__» _____ 201_ г.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ**СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ**

№ п/п	элементы и помещения здания	периодичность осмотров (раз в год)		примечание
		общий	частичный	
1	Крыши	2	-	при проведении общих осмотров
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
3	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
4	Металлические конструкции	2	-	
5	Панели сборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
6	Внутренняя и наружная отделка. Фасады	2	-	
7	Квартиры (мастерами)	не менее 1	-	в течение года (75% от общего количества) по графику управляющей организации
8	Арендные помещения	1	-	1 раз в год
9	Кабельные и воздушные линии сетей наружного освещения	1	-	
10	Внутридомовые электросети и этажные электрощитки	1	-	электрощитки на квартиры
11	Вводные распределительные устройства (ВРУ)	1	-	по графику управляющей организации
12	Электрические светильники с заменой перегоревших ламп и чисткой	-	-	по мере необходимости
13	Осмотр систем холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	1 раз в 2 месяца	по мере необходимости	в соответствии с планом-графиком
14	Осмотр водомерных узлов			
15	Осмотр систем водоотведения в подвальных помещениях			
16	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПЛАНОВЫХ ОСМОТРОВ

№ п/п	перечень работ	периодичность	сроки выполнения
1. Подвалы			
1.1	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	по мере необходимости	7 суток
1.1.1	Замена перегоревших электролампочек		
1.1.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток		
1.1.3	Мелкий ремонт электропроводки		
2. Фасады			
2.1	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	по мере необходимости	5 суток
2.2	Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам		
2.3	Смена электролампочек в фасадных светильниках наружного освещения		
2.4	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений		

2.5	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	постоянно	
-----	--	-----------	--

3. Кровли и чердачные помещения

3.1	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	по мере необходимости	7 суток
3.1.1	Смена перегоревших электролампочек		
3.1.2	Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей		
3.2	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	в соответствии с планом-графиком
3.3	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	
3.4	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой свищей участков гребней стальной кровли и свищей в местах протечек кровли	по мере необходимости	
3.5	Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год	
3.6	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов		
3.7	Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек-лотков	1 раз в год	
3.8	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	
3.9	Прочистка и устранение засоров водостоков	по мере необходимости	1 сутки

4. Внутридомовые сети теплоснабжения

4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	в соответствии с планом-графиком
4.2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов)		
4.3	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости, но не реже 1-ого раза в год	в начале отопительного периода
4.4	Промывка грязевиков	по мере необходимости (в зависимости от степени загрязнения)	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно	-
4.6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	не реже 1 раза в год	в соответствии с планом-графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	не реже 1 раза в 3 года	
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	не реже 1 раза в год	
4.9	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	не реже 2-х раз в год	
4.10	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	по мере необходимости	1 сутки
4.11	Осмотр технического состояния теплового пункта	не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля	
4.12	Промывка систем отопления дома	ежегодно (после окончания отопительного сезона)	в соответствии с планом-графиком
4.13	Регулировка и наладка систем отопления дома	ежегодно (в начале отопительного сезона)	

5. Сети холодного водоснабжения и водоотведения

5.1	Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем холодного водоснабжения	2 раза в месяц	в соответствии с планом-графиком
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	по мере необходимости	5 суток
5.3	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения		1 сутки
5.3.1	Разборка и прочистка вентилях		
5.3.2	Набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках		
5.3.3	Уплотнение резьбовых соединений		
5.4	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов		
5.5	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	в соответствии с планом-графиком
5.6	Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации	по мере необходимости	1 сутки
5.7	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации		
5.8	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации		
5.9	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации		
5.10	Осуществление контроля за соблюдением нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	регулярно	
5.11	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации		
5.12	Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке		Аварийные - немедленно

6. Прочие работы

6.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля и ванн, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	в соответствии с планом-графиком
6.2	Непредвиденные работы	-	-
6.3	Вывоз крупногабаритного мусора	по мере необходимости	согласно графику

Услуги по вывозу бытовых отходов

Вывоз бытовых отходов (за исключением крупногабаритных и строительных отходов)

2 раза в неделю

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
1. Аварийные работы	
1). Протечки в отдельных местах крыши (кровли) в зависимости от причины	от 1 дня до 7 суток
2). Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижных и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения	не более 1 суток
3). Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)	немедленно
4). Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования	при наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 часов
5). Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	не более 3 часов
6). Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	не более 3 часов
7). Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том	немедленно

числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	
II. Прочие непредвиденные работы	
8). Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов, и пр.), расстройство их креплений	не более 5 суток
9). Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций	не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)

10). Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами	немедленное принятие мер безопасности
11). Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	не более 3 суток
12). Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек: а) в зимнее время б) в летнее время	не более 1 суток не более 3 суток
13). Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)	не более 1 суток
14). Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению	не более суток (с немедленным принятием мер безопасности)
15). Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования	не более 3 суток
16). Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	
17). Неисправности оборудования площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав общего имущества Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан	не более суток (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
18). Трещины и неисправности в печах, очагах и дымоходах в помещениях общего пользования, способные вызвать отравление граждан и угрожающие пожарной безопасности здания	

Управляющая организация:

Собственник:

Общество с ограниченной
Ответственностью «КомСервис»

Генеральный директор

(Ф.И.О.)

_____ А.Э.Никитин

_____/_____

«__» _____ 201__ г.

«__» _____ 201__ г.

Требования к качеству коммунальных услуг

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: -8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, -4 часа одновременно, -при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила)
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Водоотведение		
4. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой

	при аварии)	расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
III. Электроснабжение		
5. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года*(3)	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
6. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
IV. Отопление*(5)		
7. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва Отопления: -не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; -не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, -не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; -не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период
8. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
9. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

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

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

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

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

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

*(6) В случае применения пункта 7 настоящего приложения пункт 8 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

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

Управляющая организация

Собственник

Генеральный директор

_____ / А.Э.Никитин /

_____ / _____ /

м.п.

