

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Екатеринбург

« _____ » _____ 20__ г.

ООО «УЖК Территория» именуемое в дальнейшем **УЖК**, в лице директора Лоскутова С.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина/ наименование юридического лица)
являющийся (-аяся, -еся) собственником (-ами) _____ общей площадью _____ кв. м,
(квартир(ы) № / нежилого(х) помещения(я))
многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, **ул. Токарей д. 27/2**,
(улица, номер дома, номер корпуса)
или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
(документ, подтверждающий полномочия должен быть приложен к договору)
именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем **Собственник**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

- 1.1. Многоквартирный дом – жилой дом № 27/2 по ул. Токарей г. Екатеринбурга.
- 1.2. Помещение – жилое/нежилое помещение в Многоквартирном доме.
- 1.3. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением(и) в Многоквартирном доме (Приложение №7).
- Контактное лицо Собственника для связи в экстренных случаях:
- 1.4. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.
- 1.5. Доля в праве общей долевой собственности - доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме. Доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.
- 1.6. Общее собрание собственников - Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников является высшим органом управления многоквартирным домом.
- 1.7. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УЖК на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам каких-либо работ и услуг в рамках настоящего договора. В отношениях с Исполнителем УЖК действует от своего имени и за счет собственников помещений в доме.
- 1.8. Платежи – денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.
- 1.9. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.
- 1.9. Расчетный период - один календарный месяц.
- 1.10. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

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, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.
- 2.2. По настоящему договору УЖК обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.
- 2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение.
- 2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества содержится в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Решением общего собрания собственников помещений в доме может быть утвержден дополнительный перечень услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме в соответствии с Приложением № 5, а также размер расходов на выполнение указанных услуг и источник их финансирования.
- 2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением № 2 к настоящему договору.
- 2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2.7. Для оказания услуг по настоящему договору Собственники подписанием настоящего договора предоставляют согласие на использование помещения **№ _____ площадью _____ кв. м.** в доме, являющегося общей долевой собственностью, в

целях размещения сотрудников УЖК, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (для ведения приема собственников, размещения уборочного инвентаря и т.д.).

2.8. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения предоставляет УЖК согласие на обработку персональных данных, в том числе данных, указанных Собственником в разделе «Реквизиты и подписи сторон». Указанное согласие Собственник предоставляет для целей, связанных с исполнением УЖК принятых обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора).

В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК в качестве подрядчиков для исполнения обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УЖК.

Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УЖК для исполнения обязательств по настоящему договору, предоставляются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УЖК.

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента начала заселения Многоквартирного дома, или с даты, определенной решением Общего собрания собственников.

3.1.2. В течение 5-ти дней с момента вступления настоящего договора в силу довести до сведения Собственников информацию о своей организации с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителя, диспетчерских и аварийных служб.

3.1.3. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего договора, в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.1.4. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

3.1.5. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

3.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

3.1.7. Производить в порядке, установленном настоящим договором, расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

3.1.8. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за коммунальные услуги – исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.1.9. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.10. Производить непосредственно при обращении Собственника проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты Собственника за коммунальные услуги, правильности начисления Собственнику неустоек (штрафов, пеней) и по результатам проверки предоставлять Собственнику документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией – платежным агентом ООО «Территория - Расчетный центр» в рабочее время по адресу: 620130, г. Екатеринбург, ул. Ю. Фучика, д. 3, оф. 2 либо по телефону (343) 286-11-16 (доб. 107).

3.1.11. Размещать на информационных стендах в подъездах домов информацию о технических характеристиках внутридомовых инженерных сетей, в целях недопущения превышения максимально допустимых нагрузок (Приложение № 6).

3.1.12. Информировать собственников путем размещения объявления на информационных стендах в подъездах, о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.13. По требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

- 3.1.14. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением № 1, в случае отсутствия решения собственников об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в порядке, установленном п. 7.2 настоящего договора, – Приложением № 5.
- 3.1.15. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника.
- 3.1.16. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах в подъезде дома. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.
- 3.1.17. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в Многоквартирном доме. Направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.
- 3.1.18. Выполнять работы по подготовке Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
- 3.1.19. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта.
- 3.1.20. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.
- 3.1.21. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.
- 3.1.22. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.
- 3.1.23. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.
- 3.1.24. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
- 3.1.25. Направлять своего представителя для участия в Общих собраниях собственников.
- 3.1.26. Представить в течение второго квартала года отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется собственникам на годовое общее собрание собственников. В отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информация о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг; иная информация, предусмотренная действующим законодательством.
- 3.1.27. За два месяца до окончания действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (финансовый план) представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платежей собственников помещений в многоквартирном доме и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платежей осуществляется путем вывешивания на информационных стендах в холлах первых этажей подъездов Многоквартирного дома.
- 3.1.28. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 3.1.29. Осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества (в случае утверждения решением Общего собрания собственников помещений вопроса о способе формировании фонда капитального ремонта на специальном счете УЖК).
- 3.1.30. В случае принятия соответствующего решения Общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, определенных решением Общего собрания собственников. Доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением Общего собрания собственников.
- 3.1.31. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления.
- 3.1.32. Обеспечить прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола).
- 3.1.33. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, полученных от застройщика, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.
- 3.1.34. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику:

3.3.5. Информировать УЖК об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.

3.3.6. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, за услуги и работы по настоящему договору, потребленные коммунальные ресурсы, а также иные платежи, установленные решениями Общего собрания собственников, принятыми в соответствии с законодательством.

3.3.7. Плату по настоящему договору (см. п. 3.3.6. Договора) вносить ежемесячно не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. На момент подписания договора размер пени рассчитывается УЖК в соответствии с п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

3.3.8. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УЖК, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.9. Сообщать УЖК о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.10. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УЖК.

3.3.11. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.

3.3.12. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УЖК о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять УЖК копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

3.3.13. Допускать в заранее согласованное с УЖК время в занимаемое помещение работников и представителей УЖК (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УЖК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.14. Допускать работников и представителей УЖК в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.3.15. За свой счет обеспечить надлежащее содержание и ремонт принадлежащего ему помещения, расположенного внутри него санитарного и иного оборудования, являющегося частной собственностью Собственника, не допускать бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме; за свой счет обеспечить надлежащее обслуживание оборудования внутри помещения и нести ответственность за его состояние.

3.3.16. При производстве ремонтных работ в принадлежащем помещении не нарушать целостность общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.17. Работы по переустройству помещения (т.е. связанные с установкой, заменой или переносом инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения) в помещении Собственника производить в порядке, предусмотренном нормами действующего законодательства.

3.3.18. Работы по перепланировке помещения Собственника (т.е. изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения) производить в порядке, установленном нормами действующего законодательства.

3.3.19. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, имеющие установленные соответствующими нормативными актами технические паспорта и сертификаты.

3.3.20. Не возводить неразъемных укрытий санитарно-технического оборудования и трубопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещений в доме, при отделке и реконструкции своих помещений.

3.3.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными Федеральными законами и договором.

3.4. Собственник не вправе:

3.4.1. использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

3.4.2. производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения УЖК;

3.4.3. самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

3.4.4. самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.4.5. осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

3.4.6. несанкционированно подключать оборудование Собственника к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

3.5. Собственник имеет право:

3.5.1. получать в необходимых объемах коммунальные услуги, услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества;

3.5.2. получать от УЖК сведения о правильности исчисления предъявленного Собственнику к уплате размера платы по настоящему договору, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты Собственника за работы и услуги по настоящему договору, наличии оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

Проверка правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы и выдача документов, содержащих правильно начисленные платежи, производится специализированной организацией – платежным агентом ООО «Территория - Расчетный центр» в рабочее время по адресу: 620130, г. Екатеринбург, ул. Ю. Фучика, д. 3, оф. 2 либо по телефону 286-11-16 (доб. 107).

3.5.3. требовать от УЖК проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.5.4. получать от УЖК информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора;

3.5.5. требовать изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении;

3.5.6. требовать от УЖК возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством РФ;

3.5.7. требовать от представителя УЖК предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре;

3.5.8. принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов;

3.5.9. требовать от УЖК совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

3.5.10. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания УЖК в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора;

3.5.11. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

4. УСЛОВИЯ СНЯТИЯ ПОКАЗАНИЙ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ, ОБЩИХ (КВАРТИРНЫХ), КОМНАТНЫХ ПРИБОРОВ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ О ПОКАЗАНИЯХ

4.1. Собственник снимает показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг и передает эти сведения ежемесячно, в период с 23 по 26 число каждого месяца одним из двух способов:

— путем заполнения акта в письменном виде и передачи нарочно в адрес уполномоченного представителя УЖК либо через почтовый ящик УЖК, расположенный в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома.

— путем заполнения данных о показаниях в личном кабинете на сайте УЖК www.ek-territory.ru

В случае не предоставления сведений об объеме показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг до 27 числа текущего месяца, сведения не учитываются при расчете платежей за указанный расчетный период.

4.2. В случае непредставления Собственником показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета коммунальных услуг в соответствии с п. 4.1 настоящего договора расчет платы за коммунальную услугу определяется:

— начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил УЖК показания прибора учета, но не более

6 расчетных периодов подряд - исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода);

— по истечении 6 расчетных периодов подряд плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ, плата за коммунальную услугу, предоставленную в нежилое помещение, - исходя из расчетного объема коммунального ресурса в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

5. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

5.1. В случае непредоставления услуг по настоящему договору или предоставления услуг ненадлежащего качества Собственник уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу УЖК или иную службу, указанную УЖК (далее - аварийно-диспетчерская служба).

5.2. Сообщение о непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной услуги или предоставленной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

5.3. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Собственнику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

5.4. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Собственником точное время и дату установления факта непредоставления услуг или проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Собственником (или его представителем) и УЖК (или его представителем).

5.5. В акте о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

5.6. Акт о непредоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме либо за соответствующую коммунальную услугу.

5.7. В случае причинения УЖК или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме УЖК (или его представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УЖК и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо УЖК двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у УЖК.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги УЖК временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги УЖК временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

6.2. УЖК вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

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

в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УЖК исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

д) получения УЖК 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 РФ, 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.

6.3. УЖК вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом Собственника в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления).

6.4. В случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги УЖК вправе ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) УЖК в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) или направления телеграммой;

б) при непогашении Собственником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока УЖК при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) или направления телеграммой;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом "б" настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги УЖК приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления и холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника путем вручения ему извещения под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) или направления телеграммой.

6.5. 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 6.1.-6.4. настоящего договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

7. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Плата по настоящему договору для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги (плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение);
- 3) плату за иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме перечня указанных услуг, а также размера расходов на выполнение указанных услуг и источника их финансирования);
- 4) взнос на капитальный ремонт (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УЖК).

7.2. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных услуг (финансовый план) определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном нормами Жилищного Кодекса РФ и условиями настоящего договора. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иных услуг определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, иных услуг УЖК представляет Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, иных услуг. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платы осуществляется путем вывешивания на информационном стенде в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома.

Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение 2 месяцев с момента представления предложений УЖК по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, иных услуг на следующий год, то начисление платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в доме осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной органом местного самоуправления. В данном случае УЖК выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренной Приложением № 1 к договору.

Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения.

Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением №3.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

7.4. Размер платы за дополнительные услуги, которые могут быть оказаны УЖК Собственнику, определяется в соответствии с прейскурантом УЖК. Услуги оказываются на основании заявления собственника. По желанию Собственника необходимые ему услуги могут быть оказаны сторонней организацией.

7.5. Собственник вносит платежи на расчетный счет УЖК не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представленных УЖК. Собственник вправе по своему выбору:

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

б) поручать другим лицам внесение платежей по настоящему договору вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ.

УЖК вправе привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с поставщиками.

В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УЖК до 01 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются оказанными надлежащим образом.

7.6. Не использование Собственником принадлежащего ему помещения не является основанием невнесения платежей по настоящему договору либо освобождения от их уплаты. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

7.7. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит изменению 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 постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению и перерасчету при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

7.8. Собственник имеет право вносить платежи УЖК через банк или платежного агента. При этом банк или платежный агент вправе удерживать из суммы оплаты Собственника комиссионное вознаграждение за совершение операций по приему платежей исходя из расценок банка либо платежного агента.

8. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

8.1. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Собственник помещений вправе:

— получать от ответственных лиц УЖК информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

— проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения за свой счет соответствующей экспертизы) с составлением актов осмотра с участием представителя УЖК.

— требовать от ответственных лиц УЖК устранения выявленных дефектов в услугах, оказываемых по настоящему договору, осуществлять проверку их устранения с составлением соответствующего акта.

— участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями;

Для реализации данного права Собственник подает письменное заявление в УЖК.

8.3. УЖК отвечает перед собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и договором.

8.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, 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, подтвержденных документально.

8.5. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

8.6. Акт о нарушении качества или превышении установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном настоящим договором.

9. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Собственники обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников может быть создано по инициативе УЖК. Расходы на подготовку и проведение ежегодного общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

9.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого собственника. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

9.3. Копии решений и протокола Общего собрания собственников подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в УЖК не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. Протоколы общих собраний и решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания и поставленным на голосование, хранятся в помещении УЖК либо в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

10. ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

10.1. Проведение капитального ремонта Общего имущества осуществляется на основании решения Общего собрания собственников помещений.

10.2. Работы капитального характера выполняются в составе и сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, утвержденной высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, УЖК либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение по следующим вопросам: перечень работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты; лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение строительного контроля.

10.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению УЖК либо по собственной инициативе.

10.4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

10.5. Решением общего собрания собственников может быть утвержден дополнительный перечень работ капитального характера общего имущества за счет взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.

10.6. В случае принятия собственниками помещений решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

10.7. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом решение Общего собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно также содержать решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.

10.8. В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, или выполнением предписаний контролирующих органов, УЖК вправе самостоятельно принять решение о необходимости проведения капитального ремонта и обязана проинформировать собственников в кратчайшие сроки с указанием объемов выполненных работ, стоимости материалов, стоимости выполненных работ, сроков их выполнения.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

11.2. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УЖК пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ. На момент подписания договора размер пени рассчитывается УЖК в соответствии с п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

11.3. Собственник несет ответственность за вред, причиненный его имуществу, а также имуществу третьих лиц в результате аварий на оборудовании внутри помещения, являющемся его частной собственностью.

11.4. УЖК несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в случае если ущерб явился следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения УЖК своих обязательств по настоящему договору.

11.5. УЖК несет перед Собственниками ответственность за действия Исполнителя. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УЖК исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

11.6. УЖК не несет ответственность за дефекты и недостатки, допущенные при строительстве дома; обязанность по устранению таких дефектов, выявленных в пределах гарантийного срока, лежит на застройщике. При выявлении строительных дефектов после истечения гарантийного срока собственники на общем собрании принимают решение о необходимости устранения данных дефектов и финансировании соответствующих работ.

11.7. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, военные действия и любых других событий чрезвычайного характера, находящихся вне контроля Сторон, предотвратить неблагоприятное воздействие которых они не имеют возможности, и возникших после подписания Договора.

11.8. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства, обязана в течение 3 (трех) дней с момента наступления таких обстоятельств надлежащим образом письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств путем размещения объявления на стенде в подъезде.

11.9. Обязанность доказать возникновение обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, утверждающей, что наличие обстоятельств непреодолимой силы препятствует исполнению ее обязательств по Договору.

12. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

12.1. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе Договор может быть изменен /дополнен на основании решения Общего собрания собственников.

12.2. Договор может быть расторгнут досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

12.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случае принятия Общим собранием собственников решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем УЖК должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения Общего собрания и копий бюллетеней голосования (решений собственников).

12.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных УЖК затрат (услуг и работ) во время действия Договора. После выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между УЖК и Собственниками договор считается исполненным.

12.5. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

12.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствии назначенного лица – Председателю Совета дома.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует 5 лет.

13.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

13.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников о смене управляющей организации/избрании иной формы управления домом либо уведомления УЖК о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тех же условиях на срок 5 лет.

14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

14.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, - по одному для каждой из Сторон.

14.2. 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:

— Собственник вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения УЖК, по своему месту жительства или своему месту пребывания либо по месту заключения или месту исполнения настоящего договора

— УЖК вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения многоквартирного дома.

14.3. *Аварийно-диспетчерская служба УЖК (круглосуточно): г. Екатеринбург, ул. Белинского, 180, тел. 286 – 65 - 15.*

14.4. При подписании настоящего договора, а также изменений к нему, допускается использование факсимиле со стороны УЖК с обязательным приложением печати УЖК.

14.5. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. К договору прилагаются:

Приложение № 1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества».

Приложение № 2 – «Состав общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3 – «Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту».

Приложение № 4 – «Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации».

Приложение № 5 – «Перечень иных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме».

Приложение № 6 – «Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд».

Приложение № 7 – Документ, подтверждающий право собственности на помещение в многоквартирном доме (предварительный договор купли - продажи, договор купли-продажи, свидетельство о праве собственности, акт приема – передачи помещения). Документ, подтверждающий полномочия представителя Собственника.

15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

ООО "Управляющая Жилищная
Компания "Территория»

ИНН 6670067153

КПП 667001001

ОГРН 1046603531061

р/с 40702810500010004683

Банк ОАО "Банк "Екатеринбург", г.Екатеринбург

к/с 3010181050000000904

БИК 046577904

Юридический адрес: 620137 г. Екатеринбург, ул.

Раевского д.26, офис 24

Фактический адрес: Ю.Фучика, д. 3, 3 этаж

СОБСТВЕННИК

*ФИО, адрес места жительства (собственника помещения гражданина) или
место нахождения юридического лица*

*ФИО, адрес места жительства (собственника помещения гражданина) или
место нахождения юридического лица*

/

/

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к договору № _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

**Перечень услуг и работ по управлению,
содержанию и текущему ремонту общего имущества****1. Управление**

*(согласно стандартов управления многоквартирным домом,
утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416)*

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
1.1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, а также их актуализация и восстановление;	непрерывно в рабочие дни при необходимости
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	непрерывно
1.3.	Прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной	при необходимости

	организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола)	
1.4.	<p>Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> — разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); — расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); — подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; — подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; — обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов; 	при подготовке к годовому общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.5.	<p>Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> — уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; — обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; — подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; — подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; — документальное оформление решений, принятых собранием; — доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании; 	1 раз в календарный год
1.6.	<p>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> — определение способа оказания услуг и выполнения работ; — подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; — выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; — заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; — заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; — заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ); 	непрерывно в рабочие дни

	<p>— заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</p> <p>— осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</p> <p>— ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p>	
1.7.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	непрерывно в рабочие дни
1.8.	<p>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</p> <p>— начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ;</p> <p>— оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;</p> <p>— осуществление УЖК расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;</p> <p>— ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;</p>	непрерывно в рабочие дни
1.9.	<p>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:</p> <p>предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;</p> <p>раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731;</p> <p>прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;</p>	1 раз в календарный год
1.10.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	при обращении собственника

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

(в составе минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290)

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:	
2.1.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента:	2 раза в год,

	<p>— проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;</p> <p>— проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <p>— признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;</p> <p>— коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;</p> <p>— проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;</p> <p>— составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.</p>	<p>Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.2.	<p>Работы, выполняемые в отношении подвала:</p> <p>— проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;</p> <p>— проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;</p> <p>— контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.3.	<p>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома:</p> <p>— выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;</p> <p>— выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;</p> <p>— выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</p> <p>— составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.4.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</p> <p>— выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;</p> <p>— выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;</p> <p>— выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;</p> <p>— выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;</p> <p>— выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки;</p> <p>— проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);</p> <p>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.5.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома:</p> <p>— выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия,</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий</p>

	<p>характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;</p> <ul style="list-style-type: none"> — контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; — выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; — выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; — контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; — при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), 	<p>нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
<p>2.1.6.</p>	<p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; — выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; — выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; — выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; — при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
<p>2.1.7.</p>	<p><i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> — проверка кровли на отсутствие протечек; — проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; — выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; — проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; — проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; — контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; — осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; — проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; — проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; — проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; — проверка и при необходимости восстановление насыпного 	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

	<p>пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;</p> <p>— проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;</p> <p>— проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>— устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>	
2.1.8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома:</p> <p>— выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>— выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>— выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>— проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома:</p> <p>— выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>— контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.);</p> <p>— выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>— контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;</p> <p>— контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);</p> <p>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:</p> <p>— выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;</p> <p>— проверка звукоизоляции и огнезащиты;</p> <p>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости),</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>

2.1.13.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>— проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</p> <p>— разработка плана восстановительных работ (при необходимости);</p>	<p>2 раза в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс-мажорных ситуаций).</p>
2.1.14.	<p>Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома</p>	<p>периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий</p>
2.2.	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	
2.2.1.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:</p>	
	<p>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;</p>	<p>1 раз в квартал</p>
	<p>контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;</p>	<p>2 раза в год</p>
	<p>проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;</p>	<p>1 раз в год</p>
	<p>устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;</p>	<p>по мере необходимости, но не реже 1 раза в год</p>
	<p>контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;</p>	<p>1 раз в квартал</p>
	<p>контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;</p>	<p>1 раз в год</p>
	<p>разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в год</p>
2.2.2.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме:</p>	
	<p>проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме;</p>	<p>непрерывно в рабочее время</p>
	<p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;</p>	<p>непрерывно в рабочее время</p>
	<p>гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;</p>	<p>1 раз в год</p>
	<p>работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;</p>	<p>1 раз в год</p>
	<p>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.</p>	<p>1 раз в месяц</p>
	<p>разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>при выявлении повреждений и нарушений</p>
2.2.3.	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме:</p>	

	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время
	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	непрерывно в рабочее время
	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	1 раз в месяц
	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	по мере необходимости
	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	по мере необходимости
	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	по мере необходимости
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	по мере необходимости
	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
	очистка и промывка водонапорных баков;	не реже 1 раза в год
	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.4.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме:</i>	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	проведение пробных пусконаладочных работ;	1 раз в год или по мере необходимости
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год или по мере необходимости
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
2.2.5.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:</i>	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в год или по мере необходимости
	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	1 раз в год или по мере необходимости
	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в месяц или по мере необходимости
2.2.6.	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:</i>	

	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	1 раз в месяц
	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;	2 раза в месяц
	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	по мере необходимости
2.2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	круглосуточно
	организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов);	1 раз в месяц
	обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	по мере необходимости в течение суток
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
2.3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз в месяц
	влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в квартал
	мытьё окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямиков, текстильных матов);	1 раз в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в квартал
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	6 раз в неделю
	сдвигание свежевывапавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	6 раз в неделю
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	6 раз в неделю
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в неделю
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику):	
	подметание и уборка придомовой территории;	6 раз в неделю
	очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	6 раз в неделю
	уборка и выкашивание газонов;	2 раза в год
	прочистка ливневой канализации;	2 раза в год

	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка.	6 раз в неделю
2.3.4.	<i>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:</i>	
	вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5.	<i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности –</i>	
	осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов,	1 раз в 3 года
	систем аварийного освещения, сигнализации,	1 раз в месяц
	пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИК

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____

от « ____ » _____ 20 ____ г.

Состав общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Вид общего имущества	Состав общего имущества
1.	помещения общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> — межквартирные лестничные площадки, — лестницы, — общие коридоры, холлы — лифтовые и иные шахты, — машинные отделения, — технические этажи, — технические подвалы, — венткамеры, — технические помещения (коллекторные), — помещения младшего обслуживающего персонала, — электрощитовые, — мусорокамеры.
2.	крыши	крыши многоквартирного дома
3.	конструкции	
3.1.	ограждающие несущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> — фундаменты, — несущие стены, — плиты перекрытий, — балконные и иные плиты, — несущие колонны, — иные ограждающие несущие конструкции
3.2.	ограждающие ненесущие конструкции	<ul style="list-style-type: none"> — оконные блоки помещений общего пользования — двери помещений общего пользования, — ограждения лестниц, — парапеты, — иные ограждающие ненесущие конструкции.
4.	инженерное оборудование, сети:	
4.1.	холодного, горячего водоснабжения	<ul style="list-style-type: none"> — трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях, — общедомовые отключающие устройства, — коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды, — механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях
4.2.	канализации (водоотведения)	<ul style="list-style-type: none"> — от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении, — санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего пользования
№ п/п	Вид общего имущества	Состав общего имущества
4.3.	центрального отопления	<ul style="list-style-type: none"> — трубопроводы от внешней границы, — обогревающие элементы в местах общего пользования, — регулирующая и запорная арматура, — коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии, — другое оборудование, расположенное на этих сетях
		— вводные шкафы,

4.4.	электроснабжения	<ul style="list-style-type: none"> — вводно-распределительные устройства, — аппаратура защиты, контроля и управления, — коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии, — этажные щитки и шкафы, — осветительные установки помещений общего пользования, — электрические установки систем дымоудаления, — сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках. — другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.5.	иное инженерное оборудование	<ul style="list-style-type: none"> — насосная станция, — индивидуальные тепловые пункты, — системы вентиляции, — системы внутреннего водостока, — системы автоматической пожарной сигнализации, — автоматические системы противодымной защиты, — системы оповещения людей о пожаре (кроме автономных извещателей, установленных в помещении собственника, если таковое имеется); — автоматические системы пожаротушения, — системы молниезащиты, — пожарные щиты, — системы автоматически запирающихся устройств дверей подъездов, — лифты, — системы лифтовой и диспетчерской связи, — другое инженерное оборудование;
5.	внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> — асфальтовые проезды и автостоянки, — асфальтовые тротуары, — асфальтовые отмостки, — тротуары, покрытые тротуарным бетонным камнем, — площадки для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами — газоны с высаженным кустарником

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИК

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к договору № _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

**Параметры качества предоставления коммунальных услуг,
предельные сроки устранения аварий и иных
нарушений порядка предоставления коммунальных услуг,
установленные законодательством Российской Федерации**

	<i>Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги</i>	<i>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность</i>
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 № 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. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за

		коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тушковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) ²	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C	за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) ¹	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25

		процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года ³	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания ⁴ ; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Отопление⁵		

<p>11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода⁶</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 12 настоящего приложения; 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</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>12. Обеспечение нормативной температуры воздуха⁷: 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 законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)</p>	<p>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</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>

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 11 настоящего приложения пункт 12 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 обогревающего 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).

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИК

ПРИЛОЖЕНИЕ №5

к договору № _____
от « ____ » _____ 20 ____ г.

Перечень иных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме

<i>№ п.п.</i>	<i>Услуга</i>	<i>Условия оказания услуги, а также размер расходов на выполнение указанных услуг и источник их финансирования</i>
1.1.	Услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме:	
1.1.1.	Ремонт общего имущества ранее сроков, предусмотренных действующим законодательством	определяются решением Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
1.1.2.	Дополнительное устройство элементов благоустройства придомовой территории (озеленение, устройство газонов и клумб)	
1.1.3.	Обслуживание и содержание систем дома, установленных собственниками после введения в эксплуатацию многоквартирного дома (шлагбаумы, система контроля доступа на придомовую территорию, система видеонаблюдения,	

	домофоны и др.)	
1.1.4.	Аренда грязеудерживающих ковриков	
1.1.5.	Погрузка и вывоз снега автотранспортом	
1.1.6.	Мытье наружного остекления	
1.1.7.	Дополнительная уборка МОП и территории (сверх установленных нормативов)	
1.1.8.	Дополнительный вывоз твердых бытовых отходов и КГМ (сверх установленных нормативов)	
1.1.9.	Услуги по охране общего имущества	
1.1.10.	Услуги консьержа	
1.1.11.	Услуги садовника	
1.1.12.	Услуги операторского поста	
1.1.13.	Услуги по энергосервисному договору	
1.1.14.	Услуги по предоставлению в пользование общего имущества для размещения оборудования, рекламных конструкций и др. (операторам связи, иным пользователям)	
1.2.	<p>Услуги по управлению:</p> <p>работа по сопровождению договоров, заключенных УЖК в целях оказания услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме (ведение работы по заключению и исполнению договоров, приемка работ и услуг, подписание актов выполненных работ, счетов на оплату, а также ведение претензионной работы).</p>	<p>10% от суммы стоимости услуг по договорам, указанным в разделе 1.1. настоящего приложения</p>

ПОДПИСИ СТОРОН

УЖК

СОБСТВЕННИК