

ДОГОВОР № _____

Управление многоквартирным домом

г. Кемерово

01/01/2016 года

ООО «РЭУ-21», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Чижовой Юлии Викторовны, действующего на основании Устава, и собственники помещений многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Рурова 28а, именуемые в дальнейшем «Собственник», в соответствии со ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол от «19/10/2016» года), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Собственник поручает, а управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: Рурова 28а (далее - многоквартирный дом).

1.2. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложениях №2, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством.

1.5. Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязана:

Приступить к выполнению настоящего Договора с «01/01/2016» года;

2.1.2. В пределах границ ответственности выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложениях №2 к настоящему договору.

2.1.3. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома и в квартирах Собственников.

2.1.4. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 №307).

2.1.5. Обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу.

2.1.6. Предварительно уведомлять Собственника и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества. Проводить технические осмотры состояния внутриквартирного оборудования и общего

имущества не реже двух раз в год (в 1-м и 3-м кварталах) совместно с представителями Собственников. По результатам составлять акт, дефектную ведомость, сметы на текущее обслуживание, на устранение недостатков после текущего и капитального ремонта. Сметы подписывают обе стороны. Снимать и заносить в журнал учёта показания общедомовых приборов учёта ежемесячно в течение последней недели месяца, так же выборочно показания индивидуальных приборов учёта.

2.1.7. Производить начисления и сбор платежей, за коммунальные услуги, в том числе за содержание мест общего пользования, осуществляемых Собственником согласно утвержденного Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307.

2.1.8. Информировать собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг не позднее, чем за 15 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам.

2.1.9. Вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг, на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, учет их исполнения.

2.1.10. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, общее имущество, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора;

2.1.11. а тридцать дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет Собственнику о выполнении условий настоящего договора путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных в местах общего пользования. Предоставлять ежегодный отчет о финансово-хозяйственной деятельности.

2.1.12. Передать за тридцать дней до прекращения настоящего Договора техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещений в таком доме.

2.1.13. На условиях, предусмотренных настоящим договором, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, предоставлять коммунальные услуги нанимателям жилых помещений муниципального жилищного фонда.

2.1.14. Производить начисление и сбор с нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе плату за пользование жилым помещением (плату за найм).

2.1.15. Представлять Собственнику (представителю по доверенности) платежный документ, на основании которого вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, по личному обращению не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.16. Своевременно извещать наймодателя о фактах нарушения нанимателем жилых помещений муниципального жилищного фонда правил пользования жилым помещением, использования жилого помещения не по назначению, несвоевременной оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.17. Принимать меры по взысканию с нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.18. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Требовать с Собственника внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги до 10-го числа следующего за отчетным и, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, - уплаты неустоек.

2.2.2. Принимать меры по взысканию с Собственника платы за жилое помещение или содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги.

2.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации в целях, указанных в п. 3.3.7. настоящего договора

2.2.4. Привлекать для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества иных лиц на конкурсной основе по согласованию с Собственниками.

2.2.5. Для принятия решений вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.2.6. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома.

2.2.7. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников

2.2.8. Принимать участие в общих собраниях Собственников (без права голосования).

2.2.9. По решению общего собрания Собственников привлекать инвестиции в виде капитальных вложений в общее имущество многоквартирного дома.

2.2.10. По решению общего собрания Собственников распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества, а также на иные цели устанавливаемые Собственниками;

2.2.11. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим договором.

2.2.12. В заранее согласованное время осуществлять проверку правильности данных потребителем показаний индивидуальных приборов учета не реже одного раза в пол года.

2.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Установить индивидуальные приборы учета х.в.с, г.в.с, электроэнергии. Показания по приборам учета передавать в Управляющую организацию в срок не позднее 28 числа текущего месяца. В случае если собственник не передал показания приборов учета по коммунальным услугам (х.в.с, г.в.с, электроэнергии) то управляющая организация самостоятельно производит начисление не позднее 30 числа текущего месяца по средним показателям, переданным собственником за предыдущие 3 месяца.

2.3.2. Своевременно и полностью вносить плату Управляющей организации за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.3.3. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной по настоящему договору, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, не курить, не распивать спиртные напитки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в

специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

2.3.5. Не превышать допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, указанных в приложении №6 к настоящему договору.

2.3.6. Обеспечивать сохранность общего имущества, не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия на имуществе собственника, не относящемся к общему имуществу, если такие действия могут причинить ущерб общему имуществу, либо имуществу иных собственников.

2.3.7. Допускать в заранее согласованное с управляющей организацией время в занимаемое помещение представителей управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а представителей управляющей организации для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.8. При обнаружении неисправностей внутриквартирного оборудования, общего имущества, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации или по указанному Управляющей организацией телефону в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по устранению неисправностей.

2.3.9. Обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

2.3.10. Уведомлять управляющую организацию об изменении условий и/или основания пользования жилым помещением и коммунальными услугами и их оплаты (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы и др.) не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.3.11. Рассматривать в установленном действующим законодательстве порядке поступившие от Управляющей организации предложения о необходимости выполнения дополнительных работ на общем имуществе, не учтенных в приложении №3 к настоящему договору, о необходимости выполнения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

2.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных лиц с условиями настоящего Договора.

2.3.13. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги, сведений о произведенных расчётах с поставщиками коммунальных услуг.

2.4.4. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.4.5. Принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования общим имуществом.

2.4.6. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме.

2.4.7. Вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

2.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, актами органов местного самоуправления.

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в случае, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы или по вине собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

3.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Собственником обязанности по внесению платы за жилое помещение и/или капитальный ремонт общего имущества и/или коммунальные услуги он уплачивает Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. При этом Управляющая организация вправе требовать с Собственника компенсацию убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности.

3.5. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Собственниками обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги Управляющая организация вправе в одностороннем порядке внести изменения в Приложения № 2 к настоящему Договору и не выполнять отдельные работы или услуги, указанные в Приложении № 2, а ранее полученную плату за содержание и ремонт помещения направить на оплату коммунальных услуг, поставленных в многоквартирный дом.

3.6. Любая сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью сторон договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. По настоящему договору Собственник вносит плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

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

2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

4.3. До тех пор пока собственниками помещений не будет установлен размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме согласно п. 5.2. настоящего договора расчеты по содержанию и ремонту общего имущества осуществляются исходя из действующих тарифов, утвержденных в установленном порядке органом местного самоуправления.

4.4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленном действующим законодательстве порядке не определили размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, данный размер определяется в соответствии с размером платы, утвержденным органами местного самоуправления г. Кемерово.

4.6. 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 местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации,

4.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Кемеровской области, органами местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законом.

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.11. Стоимость дополнительных работ (услуг), не учтенных в Приложениях №2, и порядок их оплаты, определяется дополнительно.

4.12. Размер платы за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, может быть изменен на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

4.13. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями, а также в иных случаях, уполномоченными организациями, путем:

5.1.1. проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ, а так же получения сведений о произведённых расчётах с поставщиками коммунальных услуг (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

5.1.2. участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

5.1.3. участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

5.1.4. подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

5.1.5. составления актов о нарушении условий договора;

5.1.6. инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

5.1.7. обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

5.2. В случаях нарушения условий настоящего договора по требованию любой из сторон составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

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

- неправомерные действия Собственника.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1 Договор вступает в силу с момента подписания.

6.2. Срок действия настоящего Договора один год с «01» 01 2010 года по «31» 12 2014 года.

6.3. Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, если по окончании срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его прекращении.

6.4. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством РФ.

6.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными им

6.5. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт, стоимость, превышающей платежи Собственника на капитальный ремонт, накопленные за период. Собственник обязан вернуть Управляющей организации разницу между выплаченными средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части пропорциональной доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Управляющая компания предоставляет беспрепятственный доступ специалистам операторов связи информационных телекоммуникационных сетей на крыши, в чердачные помещения общего назначения для технического обслуживания, расположенного в них оборудования и линий связи только при согласовании проектов собственниками жилых помещений. Собственники помещений могут уполномочить на данные действия управляющую компанию.

7.2. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному у каждой из Сторон.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация: ООО «РЭУ-21» Адрес г. Кемерово, ул. Дзержинского, 18,

Адрес: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Дзержинского, 18,

Контактные телефоны: 75-41-93 (директор - Чижова Юлия Викторовна), 36-12-63 (бухгалтерия), 75-92-04 (мастера), 75-72-42 (касса),

Диспетчер: г. Кемерово, ул. Дзержинского, 18, тел.75-62-46 (диспетчер),

Аварийно-диспетчерская служба: г. Кемерово, ул. Дзержинского, 18, тел.75-62-46 (диспетчер),

Режим работы: ООО «РЭУ-21» понедельник-пятница с 08-00 до 17-00 (обед с 12-00 до 13-00), Аварийно-диспетчерская служба – круглосуточно.

Банковские реквизиты: ИНН 4205140920, ОГРН 1074205021472, Р/с 40702810426000010482 в Кемеровском отделении №8615 Сбербанка России ОАО, БИК-043207001 КПП-420501001 к/с 30101810200000000612,

Директор _____ /Чижова Ю.В./



Собственник помещения в многоквартирном жилом доме, расположенного по адресу:

Кв.№ 45, Ф.И.О. Морозова Елена Анатольевна	Роспись	
Кв.№ 48, Ф.И.О. Рыжикова Ирина Васильевна	Роспись	
Кв.№ 14, Ф.И.О. Шомрикова Л. Сергеевна	Роспись	
Кв.№ 42, Ф.И.О. Мамасишвили Н.Н.	Роспись	
Кв.№ 58, Ф.И.О. Тернова О.А.	Роспись	
Кв.№ 53, Ф.И.О. Назарова И.А.	Роспись	
Кв.№ 56, Ф.И.О. Алексеева Ана Алексеевна	Роспись	
Кв.№ 20, Ф.И.О. Томзяков Алексей Геннадьевич	Роспись	

Приложение №1
к договору управления многоквартирным домом
от «01» 01 2010 г. № 074

Состав общего имущества многоквартирного дома

Общее имущество в многоквартирном доме - это имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

- фундамент, подвальное помещение, вентиляционные окна, отмостка в цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, наружные стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников: межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, стропильную систему и перекрытия;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- места общего пользования: подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, коридоры, вестибюли, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- система вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки, фановая разводка;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения и система канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- придомовая территория, в границах установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения, строения и малые архитектурные формы;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько нанимателей помещений.

Приложение № 2
к договору управления многоквартирным домом
от «01» 01 2010 г. № 074

Состав и периодичность выполнения работ по содержанию и обслуживанию общего имущества жилых домов

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
Раздел I. СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ		
I.1. Кровли		
1.1.1.	Плановые осмотры кровли с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.1.2.	Укрепление и ремонт парапетных ограждений	по мере необходимости
1.1.3.	Проверка исправности и ремонт слуховых окон и жалюзи	по мере необходимости
1.1.4.	Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	1 раз в год
1.1.5.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
1.1.6.	Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли в местах протечки	по мере необходимости
1.1.7.	Прочистка водосточных труб и ливневой канализации	по мере необходимости
1.1.8.	Удаление с крыш снега и наледи	по мере необходимости
1.1.9.	Очистка кровель от мусора, грязи, листьев	в летний период по мере необходимости
1.1.10.	Осуществление наблюдения за сохранностью устройств оборудования радиотрансляционной сети	постоянно
I.2. Фасады		
1.2.1.	Плановые осмотры фасадов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.2.2.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий и их заделка	2 раза в год
1.2.3.	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отделочных кирпичей	по мере необходимости
1.2.4.	Замена и восстановление аншлагов, номерных знаков	1 раз в год
1.2.5.	Очистка подъездных козырьков от наледи и снега	по мере необходимости
1.2.6.	Очистка подъездных козырьков от листьев и мусора	по мере необходимости

1.3. Подъезды и лестничные клетки		
1.3.1.	Плановые осмотры подъездов и лестничных клеток с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.3.2.	Снятие пружин на входных дверях	1 раз в год
1.3.3.	Укрепление, утепление входных дверей. Установка пружин на входных дверях в подъезды и лестничные клетки	при подготовке к работе в осенне-зимний период
1.3.4.	Установка ограничителей хода двери (остановы)	по мере необходимости
1.3.5.	Установка отсутствующей фурнитуры на окнах и дверях лестничных клеток. Замена разбитых стекол окон	по мере необходимости
1.3.6.	Укрепление металлических перил	2 раза в год
1.3.7.	Укрепление деревянных элементов лестниц	2 раза в год
1.3.8.	Уборка лестничных клеток в подъездах	таблица №1
1.3.9.	Дератизация и дезинсекция мусороприемных камер и площадок перед ними	1 раз в месяц
1.4. Подвалы		
1.4.1.	Плановые осмотры подвалов с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.4.2.	Плановые осмотры инженерного оборудования	1 раз в месяц
1.4.3.	Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал	по мере необходимости
1.4.4.	Навешивание замков на входы в подвал	по мере необходимости
1.4.5.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.4.6.	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	1 раз в месяц
1.4.7.	Уборка подвалов от мусора	1 раз в год
1.4.8.	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	по мере необходимости
1.4.9.	Содержание в исправном состоянии освещения подвала	постоянно
1.4.10.	Откачка грунтовых вод	по мере необходимости
1.5. Чердаки		
1.5.1.	Плановые осмотры чердаков с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.5.2.	Мелкий ремонт и укрепление дверей, лестниц и люков выходов на чердаки и кровлю	2 раза в год
1.5.3.	Навешивание замков на входы в чердачное помещение	по мере необходимости
1.5.4.	Соблюдение температурно-влажностного режима	постоянно
1.5.5.	Побелка дымовых труб, стен, потолка и внутренних поверхностей вентиляционных шахт в теплых чердаках	один раз в три года
1.5.6.	Уборка мусора на чердаках	1 раз в год
1.6. Внутренние системы водоснабжения и канализации		
1.6.1.	Плановые осмотры систем водоснабжения и канализации с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.6.2.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем водопроводов и канализации. Смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов. Притирка пробочных кранов смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана. Установка ограничителей - дроссельных шайб.	по мере необходимости
1.6.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости
1.6.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации	по мере необходимости
1.6.5.	Прочистка канализационных выпусков, стояков и лежаков	по мере необходимости
1.6.6.	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в год
1.6.7.	Ремонт, проверка, смена общедомовых водосчетчиков	по мере необходимости
1.6.8.	Снятие показаний общедомовых водосчетчиков	ежемесячно
1.7. Системы электроснабжения (за исключением внутриквартирных устройств, кроме электроплит)		
1.7.1.	Плановые осмотры систем электроснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.7.2.	Обозначение разграничений балансовой принадлежности: приборов учета электрической энергии, систем автоматического контроля и учета электроэнергии и электросетей в соответствии с договорами энергоснабжающих организаций	по мере необходимости

1.7.3.	Запирание шкафов с электрошитами и электроизмерительными приборами и закрытие электромонтажных ниш, расположенных на площадках лестничных клеток, в коридорах, вестибюлях, холлах и других общедомовых помещениях, для обеспечения сохранности	по мере необходимости
1.7.4.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки	ежемесячно по графику планово-предупредительного ремонта
1.7.5.	Освещение подъездов, тамбуров, входов в подъезды	1 раз в квартал
1.7.6.	Замена ламп в светильнике "Кобра"	2 раза в год
1.7.7.	Проверка заземления	по графику/один раз в год
1.8. Внутренние системы отопления и горячего водоснабжения		
1.8.1.	Плановые осмотры систем отопления и горячего водоснабжения с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.8.2.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления и горячего водоснабжения. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения: набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок	по мере необходимости
1.8.3.	Устранение сверхнормативных шумов и вибрации в помещениях от работы систем водопровода, регулирование давления в водопроводе до нормативного	по мере необходимости.
1.8.4.	Обслуживание и снятие показаний счетчиков тепла и манометров	ежемесячно
1.8.5.	Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.6.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.8.7.	Промывка и опрессовка системы центрального отопления	при подготовке в осенне-зимний период
1.9. Газоходы, вентиляционные каналы и печи		
1.9.1.	Плановые осмотры газоходов, вентиляционных каналов и печей с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
1.9.2.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и газоходах	2 раза в год
1.9.3.	Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов и газоходов	2 раза в год
1.9.4.	Обслуживание оборудования по противопожарной безопасности высотных домов	по графику
Раздел 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
2.1.	Уборка придомовой территории	таблица N 2
2.2.	Очистка внутриквартальных дорог от снега	по мере необходимости
2.3.	Ремонт и покраска детских игровых площадок	1 раз в год, весной
2.4.	Осмотры детских игровых площадок с устранением мелких неисправностей	1 раз в месяц
2.5.	Санитарная окраска урн и контейнеров	1 раз в год, весной
2.6.	Калитальный ремонт контейнеров	1 раз в год
2.7.	Окраска ограждений контейнерных площадок	1 раз в год
2.8.	Текущий ремонт бетонированных площадок и ограждений	1 раз в год
2.9.	Установка урн в зависимости от класса тротуара от 50 до 100 м	по мере необходимости
2.10.	Установка контейнеров	по мере необходимости
2.11.	Плановые осмотры отмосток с составлением дефектных ведомостей	2 раза в год
2.12.	Организация вывоза отходов и контроль по выполнению графика удаления отходов	постоянно
2.13.	Вывоз крупногабаритных отходов	по мере необходимости.
Раздел 3. АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Круглосуточное диспетчерское обслуживание	постоянно

3.2.	Локализация аварийных ситуаций путем устранения повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры, систем инженерного оборудования жилых зданий; засоров канализации в жилых зданиях; поврежденных вводно-распределительных устройств, электрокабелей	постоянно
Раздел 4. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ		
4.1.	Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги (услуги расчетно-кассового центра)	постоянно
4.2.	Оформление документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту жительства	постоянно
4.3.	Информационные услуги	ежемесячно
4.4.	Услуги приватизации	постоянно
4.5.	Вывешивание в местах, доступных для посетителей, списков организаций с указанием их адресов и телефонов: местных органов самоуправления, жилищной организации, пожарной охраны, отделения милиции, скорой медицинской помощи, службы газового хозяйства, санитарно-эпидемиологической станции, аварийной службы, органов Государственной жилищной инспекции	по мере необходимости
4.6.	Обеспечение инженерного контроля по своевременному исполнению заявок нанимателей по устранению неисправностей водопровода и канализации	постоянно
4.7.	Обеспечение контроля по соблюдению нанимателями, собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации	постоянно

Таблица №1 к приложению №2

Периодичность выполнения работ по уборке лестничных клеток

№ п/п	Состав работ	Вид оборудования на лестничных клетках			
		оборудование отсутствует	мусоропровод	лифт	лифт и мусоропровод
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в неделю			
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов		ежедневно		ежедневно
4.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц			
5.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	2 раза в месяц
6.	Обметание пыли с потолков	2 раза в год			
7.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов	2 раза в год			
8.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботоочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц			
9.	Мытье окон	2 раза в год			
10.	Очистка снега и наледи тамбуров	ежедневно при наличии			

Раздел 1. УБОРКА ТЕРРИТОРИЙ

Холодный период

№ п/п	Состав работ	Периодичность уборки
1.1.	Подметание свежеснегавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
1.2.	Сдвигание свежеснегавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	2 раза в сутки
1.3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток
1.4.	Очистка от наледи, снега газовых, канализационных колодцев, пожарных гидрантов	1 раз в сутки
1.5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
1.6.	Очистка крылец от снега и льда	1 раз в сутки
1.7.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки

Теплый период

1.8.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в двое суток		
1.9.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см.	1 раз в двое суток (50% территории)		
1.10.	Уборка территории в период листопада	1 раз в сутки		
1.11.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
1.12.	Уборка газонов	1 раз в двое суток, в период листопада 1 раз в сутки		
1.13.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки		
1.14.	Скашивание газонов	1 раз в месяц в период с июня по август		
1.15.	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в сутки		
1.16.	Промывка урн	1 раз в месяц в период с мая по август		
Холодный период				
2.1.	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
2.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада
2.3.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
2.4.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
2.5.	Подметание территории в дни без снегопада.	1 раз в двое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
Теплый период				
2.6.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
2.7.	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см.	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)	1 раз в сутки (50% территории)
2.8.	Уборка территории в период листопада.	1 раз в сутки		

Приложение №3
к договору управления многоквартирным домом
от «01» 01 2010 г. № _____

Условия

изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: 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)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>2. Горячее водоснабжение</p>		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. С - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. С - для любых систем теплоснабжения</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С</p>	<p>за каждые 3 град. С снижения температуры выше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>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)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>3. Водоотведение</p>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>

4. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
6. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов едино-	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

	временно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град.	
15. Обеспечение температуры воздуха <*>: в жилых помещениях - не ниже +18 град. С (в угловых комнатах - +20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град. С и ниже - +20 (+22) град. С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 град. С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 град. С	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<*> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение №5
к договору управления многоквартирным домом
от «01» 01 2010 г. №

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных)	5 сут.

труб, воронок, колен, отводов и пр., расстройство их креплений)	
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время	1 сут.
в летнее время	3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные на рушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

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

Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом
от «01» 01 2010 г. № _____

Эксплуатация электросетей.

1. Допустимая мощность электрооборудования установленного в жилых помещениях не должна превышать 8,0 кВт. Не превышать мощность розеточных нагрузок в жилых помещениях.
2. Электрооборудование, установленное в жилых помещениях должно соответствовать ГОСТу, нормам и правилам эксплуатации.
3. Запрещено использовать неисправные и самодельные электронагревательные приборы.
4. Не оставлять на длительное время без присмотра электронагревательные приборы.

