

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Пенза

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Милана», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Ведяшева Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, и _____, собственник помещения №__ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Пенза, _____ (далее по тексту – многоквартирный дом), уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на заключение от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме договора управления многоквартирным домом на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, именуемый в дальнейшем «Собственник», при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанного в протоколе №__ от «__» _____ 20__ г.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией по заданию Собственника услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанного в Приложении №1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг Собственнику, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности за плату, указанную в п.4.2 и п.4.3 настоящего договора.

2.2. Управляющая организация обеспечивает готовность внутридомовых инженерных систем для предоставления Собственнику следующих коммунальных услуг:

- холодное водоснабжение;
- горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- отопление.

Предоставление коммунальных услуг осуществляется соответствующей ресурсоснабжающей организацией в соответствии с п. 1 ч.1 ст. 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации. Качество предоставляемых коммунальных услуг определяется Приложением №4 к договору.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме сформирован с учетом минимального перечня услуг, работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 №290 и указан в Приложении №2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой его частью. Внесение изменений в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме возможно путем составления дополнительного соглашения к данному договору на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае если изменение состава общего имущества и (или) изменения перечня, объема и (или) периодичности оказания услуг влечет за собой дополнительные расходы для Управляющей организации, то Собственники и Управляющая организация должны согласовать соответствующее увеличение установленной платы за содержание жилого помещения.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, обеспечить готовность внутридомовых инженерных систем для предоставления коммунальных услуг, указанных в п. 2.2 настоящего договора, а также обеспечить оказание услуг и выполнение работ, указанных в п. 2.3 настоящего договора, в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Представлять в отношении содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг законные интересы Собственника, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.1.3. Производить начисление платежей по договору ежемесячно до пятого числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.4. Контролировать своевременное внесение Собственником установленных обязательных платежей по договору.

3.1.5. Осуществлять функции по организации финансирования расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на управление многоквартирным домом. По требованию Собственника знакомить его с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

3.1.6. Не допускать подключения к внутридомовым инженерным сетям устройств и оборудования, не включенных в состав общего имущества многоквартирного дома, за исключением устройств и оборудования, установленного в соответствии с п. 3.2.11 настоящего Договора.

3.1.7. Не менее двух раз в год проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотра общего имущества многоквартирного дома оформляются актом технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, который является основанием для принятия Управляющей организацией решения о соответствии или несоответствии общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

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

3.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых технических осмотров.

3.1.9. Вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, касающиеся содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.1.11. Информировать Собственника в течение одних суток со дня обнаружения неполадок во внутридомовых инженерных системах, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

3.1.12. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за три рабочих дня до начала перерыва при условии получения информации от соответствующей ресурсоснабжающей организации.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.14. Для принятия решений на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить 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.

3.1.15. Предоставлять лицам, уполномоченным собственниками помещений в многоквартирном доме на осуществление контроля за исполнением Управляющей организацией условий настоящего договора, отчет об исполнении настоящего договора за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать Собственника о решениях, принятых по заявленному вопросу, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п. 3.3 настоящего договора.

3.2.3. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.4. Изменять размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 4.2 настоящего договора без проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.5. Принимать меры по взысканию с Собственника задолженности по оплате за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, предварительно проверив объективность образования задолженности.

3.2.6. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.2.7. Проводить проверку установленных приборов учета потребления коммунальных ресурсов и сохранности пломб, в том числе в помещениях Собственника, в согласованные с Собственником сроки.

3.2.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях Собственника в согласованные с Собственником сроки.

3.2.9. Требовать от Собственника обеспечение доступа в указанные помещения, если это необходимо для устранения аварийных ситуаций, а также полноценного осуществления Управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего договора. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника или невозможности связаться с Собственником в целях предотвращения причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу граждан и организаций Управляющая организация вправе в присутствии представителя правоохранительных органов получить доступ в помещение Собственника с обязательным составлением акта, принятием мер по обеспечению сохранности имущества Собственника и иных пользователей помещения в многоквартирном доме.

3.2.10. Получать плату за управление многоквартирным домом в размере, утвержденном в соответствии с п. 4.2 настоящего договора.

3.2.11. Осуществлять деятельность, направленную на получение дополнительных денежных средств, в том числе использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме для установки и эксплуатации рекламных конструкций, иных конструкций и оборудования, при условии направления полученных денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.12. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме, вносить предложения для рассмотрения на общем собрании вопросов, касающихся исполнения обязательств по настоящему договору.

3.2.13. Самостоятельно определять исполнителей для выполнения работ и оказания услуг по настоящему договору и заключать с ними договоры, принимать результаты оказанных по договорам услуг и работ.

3.2.14. В случае самовольного (в отсутствие решения общего собрания собственников помещений) переустройства и (или) перепланировки мест общего пользования собственниками помещений в многоквартирном доме, выдать уведомления всем собственникам помещений смежных этажей о необходимости приведения мест общего пользования в первоначальный вид. Если в установленный в уведомлении срок требование не будет исполнено, самостоятельно или путем привлечения третьих лиц осуществить монтаж (демонтаж) конструкций, установленных в ходе самовольного переустройства и (или) перепланировки.

В случае установления Собственника, допустившего самовольное переустройство и (или) перепланировку мест общего пользования в многоквартирном доме, возмещение расходов, понесенных Управляющей организацией по приведению мест общего пользования к проектному состоянию,

осуществляется за его счет, в ином случае возмещение расходов осуществляется за счет средств платы за содержание жилого помещения, внесенной собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества.

3.3.2. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных ресурсов. В случае выявления неисправности данных приборов, сообщить об этом Управляющей организации в течение одних суток с момента выявления неисправности.

3.3.3. Своевременно, самостоятельно в период с 23-е по 25-е число текущего месяца осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета коммунальных ресурсов и предоставлять их соответствующей ресурсоснабжающей организации до 25-го числа текущего месяца. Показания общеквартирных приборов учета предоставляются одним из собственников жилого помещения или нанимателем по согласованию порядка такого предоставления между собственниками жилых помещений.

3.3.4. Производить оплату оказанных по договору услуг и выполненных работ на основании счета-квитанции (счета-фактуры, счета) Управляющей организации в сроки, установленные п.4.7 настоящего договора.

3.3.5. При внесении платы за оказанные по настоящему договору услуги с нарушением сроков, указанных в п.4.7 настоящего договора, оплачивать пени в размере, установленном действующим законодательством. Размер пеней указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате одновременно с оплатой услуг.

3.3.6. При временном неиспользовании помещений в многоквартирном доме для проживания граждан более одного дня сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в помещения.

3.3.7. Соблюдать следующие требования:

а) производить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме с соблюдением требований законодательства, а также не производить присоединение общего имущества многоквартирного дома к своему помещению без согласия собственников помещений в многоквартирном доме;

б) не производить перенос инженерных сетей;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж коллективных (общедомовых) приборов учета потребления коммунальных ресурсов при условии их наличия и включения их в состав общего имущества многоквартирного дома, т.е. не нарушать установленный в многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты;

г) не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологически возможное подключение внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

е) не производить слив воды из системы и приборов отопления;

ж) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

з) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

к) не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории;

л) не нарушать права других собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.9. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие им помещения для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.10. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилых помещениях, либо использующих принадлежащие им помещения дееспособных лиц с условиями настоящего договора.

3.3.12. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из действующих нормативов;

- о смене собственника. Сообщить Управляющей организации ФИО нового собственника и дату вступления собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

3.3.13. Не допускать размещение личных вещей в местах общего пользования, на путях эвакуации в многоквартирном доме. В случае выявления факта нарушения указанных обязательств, Управляющая организация выдает требования собственникам помещений этажа, путем почтового направления или личного вручения, или размещения текста требования на каждой лестничной клетке о необходимости в разумный срок устранить выявленные нарушения.

В случае, если в указанный в требовании срок нарушения не устранены, Управляющая организация вправе принять меры к освобождению мест общего пользования, путей эвакуации, эвакуационных выходов, переходов между секциями и мест выхода на наружные эвакуационные лестницы от мебели, оборудования и других размещенных предметов. В данном случае Собственник возмещает Управляющей организации убытки на проведение данных мероприятий.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме.

3.4.3. Получать в необходимых объемах жилищные и коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья и не причиняющие вред их имуществу.

3.4.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилищных и коммунальных услуг (лично или через своего представителя).

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации осуществления перерасчета платежей за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.6. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего договора.

3.4.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату за следующие услуги:

- а) содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включающие в себя плату за содержание общего имущества многоквартирного дома, текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, плату за управление многоквартирным домом;

- б) коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также размер платы за управление многоквартирным домом устанавливаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации сроком на один год.

Установленный размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также размер платы за управление многоквартирным домом подлежат ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищные услуги, опубликованный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики: rosstat.gov.ru, по истечении года с даты последнего установления размера указанной платы решением предыдущего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При этом принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ежегодных решений об изменении такой платы (индексации) не требуется.

Если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отсутствует, в том

числе если собственники помещений в многоквартирном доме проголосовали против размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, предложенного Управляющей организацией на общем собрании, или общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме признано несостоявшимся из-за отсутствия кворума, то плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с установленным органом местного самоуправления размером платы за содержание и ремонт жилого помещения для муниципального жилищного фонда в г. Пензе.

4.3. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, рассчитывается Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством.

4.4. В случаях, указанных в п. 5.3 – 5.5 размер платы за оказанные услуги и выполненные работы может быть изменен в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Расчетный период для оплаты услуг и работ по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц.

4.6. Оплата оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору осуществляется на основании платежного документа (счета-квитанции для собственников жилых помещений, счета-фактуры и счета для собственников нежилых помещений), выставляемого Управляющей организацией в срок, указанный в п. 3.1.3 настоящего Договора.

4.7. Срок внесения платежей – пятнадцатое число месяца, следующего за расчетным.

4.8. Собственник производит оплату услуг и работ по настоящему Договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

4.9. Неиспользование Собственником и иными лицами принадлежащих ему помещений не является основанием невнесения платы за оказанные услуги. Перерасчет платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также управление многоквартирным домом не производится.

5. Контроль исполнения Управляющей организацией ее обязательств по договору

5.1. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему договору осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, уполномоченными представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

5.2. Контроль деятельности Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему договору осуществляется путем:

- согласования с лицами, уполномоченными собственниками помещений в многоквартирном доме, текущих и перспективных планов по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- ознакомления с актом технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и перечнем имеющейся технической документации на многоквартирный дом, а также иными связанными с управлением многоквартирным домом документами;
- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также соответствующих документов, проведения осмотров общего имущества в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации;
- проверки соответствия объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ условиям настоящего договора;
- подачи в письменном виде обращений, претензий и жалоб для устранения недостатков в работе и выявленных дефектов в техническом состоянии общего имущества в многоквартирном доме с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений по фактам выявленных нарушений и неприятием

Управляющей организацией мер по устранению недостатков в работе с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания;

- предоставления Управляющей организацией отчета об исполнении настоящего договора за год в течение первого квартала следующего года;
- получения информации о состоянии расчетов по оплате жилищных услуг, задолженности по платежам, мерах, принятых для взыскания задолженности;
- обращения в органы, осуществляющие контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, а также качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5.3. В случаях выявления нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества составляется акт о нарушении условий договора.

5.4. Указанный акт составляется в произвольной форме в присутствии уполномоченного лица Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, уполномоченного представителя юридического лица), подрядной организации.

5.5. Указанный акт рассматривается Управляющей организацией в течение десяти календарных дней с момента его получения и является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы за жилищные и (или) коммунальные услуги.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. Убытки, понесенные одной из сторон договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением другой стороной своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной.

6.3. Собственник не несет ответственности по обязательствам Управляющей организации.

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

6.5. В случае нарушения Собственником условий настоящего договора он несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия каких-либо аварийных и иных ситуаций, возникших в результате нарушения.

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил документы, указанные в п. 3.3.12 настоящего договора, то обязательства по договору сохраняются за ним до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

7. Особые условия

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в договоре, будут разрешаться путем переговоров.

При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов все споры и разногласия, возникающие в связи с заключением, исполнением, изменением или расторжением Договора, подлежат разрешению в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменной форме и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Управляющей организации в течение тридцати календарных дней от даты, когда собственник помещения узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

7.4. Затраты, связанные с оказанием Управляющей организацией услуг, не предусмотренных настоящим договором, оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме дополнительно.

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

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

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению данных обязательств.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с даты вступления в силу решения Министерства жилищно-коммунального хозяйства и гражданской защиты населения Пензенской области о включении сведений о многоквартирном доме в перечень многоквартирных домов, управление которыми осуществляет Управляющая организация.

9.2. Договор заключен на один год.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.4. В случае перехода права собственности на помещение в многоквартирном доме другому собственнику договор считается расторгнутым с собственником данного помещения в многоквартирном доме с момента предоставления документов, указанных в п. 3.3.12. В этом случае договор считается заключенным с новым собственником данного помещения.

9.5. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за 6 (шесть) месяцев до прекращения настоящего договора путем направления уведомления и протокола со всеми обязательными к нему приложениями заказным письмом с описью вложений по юридическому адресу Управляющей организации. В случае если расторжение настоящего договора инициировано собственникам помещений в многоквартирном доме, и объем денежных средств, оплаченных собственниками за содержание жилого помещения, не превышает объем израсходованных денежных средств на оказанные услуги и выполненные работы Управляющей организацией, Управляющая организация в платежных документах за последний отчетный период выставляет всю сумму денежных средств, необходимых для полного погашения задолженности за уже оказанные услуги и выполненные работы.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

10.2. Настоящий договор составлен на 8 листах и содержит шесть приложений:

Приложение №1. «Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №2. «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Приложение № 3. «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования».

Приложение № 4. «Требования к качеству поставляемых коммунальных услуг».

Приложение № 5. Документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в многоквартирном доме.

Приложение № 6. Документ, удостоверяющий личность физического лица-собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица-собственника помещения.

11. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Управляющая компания «Милана»

Юридический адрес:

440071, г. Пенза, ул. Лядова, д. 16

Аварийно-диспетчерская служба: 8 (8412) 39-24-55

Бухгалтерия: 8 (8412) 39-24-69

ИНН 5835098884

КПП 583501001

ОГРН 1125835006450

р/с 40702810048000000183

в Курском отделении №8596 ПАО Сбербанк

к/с 30101810300000000606

БИК 043807606

Паспорт серия _____ № _____

выдан « _____ » _____ г.

Директор

_____/Е.А. Ведяшев

_____/_____

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

№	Наименование объекта	Состояние объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	лестничные клетки	
	чердак/ технический этаж	
	подвал/техническое подполье	
	машинное лифтовое помещение, лифтовые шахты	
	колясочные	
	пожарные проходы	
2.	Крыша	
3.	Несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	
	несущие стены	
	плиты перекрытий	
	балконные и иные плиты	
	полы	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	окна помещений общего пользования	
	двери помещений общего пользования	
	ограждения лестничных маршей	
	парапеты	
5.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе:	
	система трубопроводов:	
	холодного водоснабжения:	
	-стояки	
	-регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу в многоквартирном доме	
	-розлив	
	-общедомовые приборы учета	
	горячего водоснабжения:	
	-стояки	
	-регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу в многоквартирном доме	
	-верхний розлив	
	-нижний розлив	
	-общедомовые приборы учета	
	система водоотведения:	
	-стояки	
	-лежаки	
	центрального отопления:	
	-стояки	

	-регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу в многоквартирном доме	
	-верхний розлив	
	-нижний розлив	
	-обогревающие элементы	
	-общедомовые приборы учета	
	система электрических сетей:	
	-ВРУ	
	-этажные щитки и шкафы	
	-осветительные установки помещений общего пользования	
	-электрическая проводка от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии	
	-силовые установки	
	-общедомовые приборы учета	
	механическое оборудование:	
	-лифты	
	-система пожаротушения и дымоудаления	
	-система пожарной сигнализации	
	-индивидуальный тепловой пункт	
	-система погодного регулирования	
6.	Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, расположенными на нем	

Управляющая организация

Собственник

_____/Е.А. Ведяшев

_____/

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома	
1. Работы, выполняемые в отношении фундамента:	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год.
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	при выявлении нарушений
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений, устранение причин его нарушения;	регулярно при выявлении нарушений
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	регулярно
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них, устранение выявленных неисправностей.	регулярно при выявлении нарушений
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
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;	регулярно
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;	регулярно
составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	в случае выявления повреждений и нарушений
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	регулярно
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры;	регулярно
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;	регулярно
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	регулярно
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
проверка кровли на отсутствие протечек.	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;	2 раза в год
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	регулярно
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	регулярно в зимний период
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	не реже 2 раз в год от мусора и грязи, от наледи по мере необходимости
проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	регулярно в зимний период
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	по мере необходимости
устранение нарушений, приводящих к протечкам;	незамедлительно
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год

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;	2 раза в год
выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год
восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час;	по мере необходимости
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	по мере необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
контроль состояния отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год
восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	при выявлении повреждений и нарушений
контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	регулярно в осенне-зимний период; в летний период не реже 1 раза.
восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	при выявлении повреждений и нарушений
удаление элементов угрожающих падением с ограждением опасных зон при необходимости.	немедленно
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
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;	2 раза в год
проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год
разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов:	
проверка состояния внутренней отделки;	2 раза в год
устранение угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию;	при выявлении нарушений
удаление элементов штукатурного слоя, угрожающих обрушением.	немедленно

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка состояния основания, поверхностного слоя;	2 раза в год
разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
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;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ;	при выявлении нарушений
ремонт в отопительный период.	немедленно
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома:	
проверка дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирном доме;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	регулярно в зимний период
устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;	по мере необходимости
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ.	при выявлении повреждений и нарушений
13. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:	
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);	1 раз в месяц
постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	постоянно
контроль состояния неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	регулярно
замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
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 герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	постоянно
контроль состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;	постоянно
промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;	по мере необходимости
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений;	1 раз в год
немедленное принятие мер, при нарушении параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;	немедленно при выявлении неисправностей
немедленное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;	немедленно при выявлении неисправности
восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем, восстановление герметичности участков трубопроводов и устранение засоров.	немедленно при выявлении неисправности
14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	
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 (пробные топки);	1 раз в год
удаление воздуха из системы горячего водоснабжения и отопления;	по мере необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	по мере необходимости, но не реже 2 раз в год
замеры сопротивления изоляции осветительных линий;	1 раз в 3 года
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	регулярно
техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	1 раз в месяц
16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:	
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	по графику, не реже 1 раза в 3 года
контроль загазованности помещений;	1 раз в 10 дней
организация проведения работ по их устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях.	при выявлении нарушений
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	ежедневно, круглосуточно
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	по графику

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по графику
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
18. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в месяц и по мере необходимости
влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов;	2 раза в месяц и по мере необходимости
влажная уборка лифтовых кабин (полы, стены)	ежедневно
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
мытьё окон;	1 раз в год
очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в неделю и по мере необходимости
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	по мере необходимости, но не реже 1 раз в год
19. 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:	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости
сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;	по мере необходимости
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	по мере необходимости
очистка придомовой территории от наледи и льда;	по мере необходимости
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день и по мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	1 раз в день и по мере необходимости
20. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в день
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в день и по мере необходимости
уборка и выкашивание газонов;	по мере необходимости
прочистка ливневой канализации;	по мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	1 раз в день
21. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:	
организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку контейнерных площадок;	1 раз в день согласно графику уборки
организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в	по мере необходимости

специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	
22. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	2 раза в год и по мере необходимости
23. Опиловка аварийных деревьев	По мере необходимости
24. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»	По мере необходимости, но не реже, чем это необходимо для соответствия состояния многоквартирного дома требованиям законодательства РФ
25. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления Госстроя №170 от 27 сентября 2003 г. «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» и другими нормативно-правовыми актами по утвержденному заказчиком плану.	По заявке

Плата за выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на момент заключения настоящего договора составляет _____ руб. с 1 кв.м.

Управляющая организация

Собственник

_____/Е.А. Ведяшев

_____/_____

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
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связей отдельных кирпичей (панелей) 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 в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её 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 нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
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
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 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
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 час.
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных	7 сут.

ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

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

Управляющая организация

Собственник

_____/Е.А. Ведяшев

_____/_____

Требования к качеству поставляемых коммунальных услуг

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений	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
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	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, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за

водоснабжение в течение года	8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	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
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	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, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
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)	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; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего

		качества (независимо от показаний приборов учета)
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
IV. 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 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
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	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
V. Отопление		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	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
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;	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

районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании	снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	процента размера платы, определенного за такой расчетный период, за каждый градус отклонения температуры
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	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

Управляющая организация

Собственник

_____/Е.А. Ведяшев

_____/