

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВДОМУС-ДВ», именуемое в дальнейшем УО (Управляющая организация), в лице генерального директора Бахтина Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме №15 по ул. Партизанской в г. Советская Гавань, согласно Приложения №6, именуемые в дальнейшем «Собственники», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Многоквартирный дом – жилой дом №15 по ул. Партизанской в г. Советская Гавань.

1.2. Собственники – физические/юридические лица, владеющие на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.4. Доля в праве общей долевой собственности – доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме; доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику.

1.5. Исполнители – организации различных форм собственности или индивидуальные предприниматели, на которые УО на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам каких-либо работ и услуг в рамках настоящего договора. В отношениях с Исполнителем УО действует от своего имени и за счет собственников помещений в доме. Ответственность перед Собственником за действия Исполнителя несет УО.

1.6. Платежи – денежные средства, вносимые Собственниками в качестве платы за услуги и работы по настоящему договору.

1.7. Высший орган управления многоквартирным домом – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

1.8. Платежные документы – документы, являющиеся основанием для внесения Собственниками платежей.

1.9. Расчетный период – один календарный месяц.

1.10. Рабочие дни – дни с понедельника по пятницу, за исключением праздничных дней.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.2. По настоящему договору УО обязуется по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного настоящим договором, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Перечень коммунальных услуг, подаваемых по настоящему договору: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

2.4. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, иных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме, выполняемых по настоящему договору, содержится в Приложении №1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в порядке, установленном п. 7.2 настоящего договора, то перечень услуг и работ выполняется УО в соответствии с Приложением №5.

2.5. Состав общего имущества предусмотрен Приложением №2 к настоящему договору.

2.6. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. Для оказания услуг по настоящему договору Собственники подписанием настоящего договора дают согласие на использование части помещений подвала в доме, являющегося общей долевой собственностью, в целях размещения сотрудников УО, оказывающих услуги Собственникам по настоящему договору (для размещения уборочного инвентаря, переобувания и т.д.)

2.8. Подписывая настоящий договор, Собственник помещения дает свое согласие УО на обработку своих персональных данных, в частности данных, указанных Собственником в разделе «Реквизиты и подписи сторон», для целей, связанных с исполнением УО принятых на себя обязательств по настоящему договору (оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений, предоставление коммунальных услуг, осуществление деятельности по начислению платы за оказываемые услуги и иные виды деятельности, вытекающие из существа настоящего договора). В отношении персональных данных Собственника могут осуществляться следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Собственник также согласен на передачу его персональных данных третьим лицам, привлеченным УО в качестве подрядчиков для исполнения

УО

СОБСТВЕННИК



Бахтин Роман Викторович

обязательств по настоящему договору. При этом ответственность перед Собственником за неразглашение указанными третьими лицами персональных данных Собственника несет УО. Согласие на обработку персональных данных Собственника, а также согласие Собственника на передачу персональных данных третьим лицам, привлеченным УО для исполнения обязательств по настоящему договору, даются Собственником на весь срок действия настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности УО.

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с даты, определенной решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

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

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

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

3.1.6. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет.

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

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

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

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

3.1.11. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Собственнику; перечень и периодичность работ и услуг по обслуживанию внутридомовых инженерных сетей устанавливается Приложением №1, в случае отсутствия решения собственников об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в порядке, установленном п. 7.2 настоящего договора, – приложением №5.

3.1.12. Устранять аварии, произошедшие на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника.

3.1.13. Обеспечить наличие диспетчерской службы, прием заявок от Собственника на устранение аварий, произошедших на внутридомовых инженерных сетях в местах общего пользования или в квартире Собственника. График работы и контактные телефоны диспетчерской службы разместить на информационных стендах в подъезде дома. Заблаговременно извещать Собственников о возможных изменениях графика работы, контактных номеров телефона и адреса расположения диспетчерской службы.

3.1.14. Осуществлять весенний и осенний осмотры общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан с составлением соответствующего акта.

3.1.15. Обеспечивать освещение помещений общего пользования, соблюдение температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования.

3.1.16. Выполнять работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

3.1.17. Обеспечить сбор и вывоз твердых бытовых отходов, крупногабаритного мусора.

3.1.18. Принимать меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

УО



Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

- 3.1.19. Выполнять работы по содержанию и уходу за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
- 3.1.20. Выполнять работы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
- 3.1.21. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет деятельности по управлению многоквартирным домом и соответствующую бухгалтерскую отчетность. Осуществлять прием и хранение технической и иной документации на многоквартирный дом, документов о проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, и иных, связанных с управлением многоквартирным домом документов, полученных от предыдущей управляющей организации, а также созданных в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.
- 3.1.22. Принимать участие в работе комиссий по установлению причин аварийных ситуаций в многоквартирном доме; направлять своего представителя для составления акта о причинении вреда общему имуществу или имуществу Собственника.
- 3.1.23. Представить не позднее второго квартала года отчет о выполнении настоящего договора управления за предыдущий год; отчет предоставляется собственникам на годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме; в отчете указываются: общая сумма начисленных собственникам платежей, общая сумма оплаченных собственниками платежей, информация о задолженности собственников, информация о суммах, уплаченных поставщикам коммунальных услуг; иная информация, предусмотренная действующим законодательством.
- 3.1.24. За два месяца до окончания действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества (финансовый план) представлять Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платежей собственников помещений в многоквартирном доме и направлять их на рассмотрение и утверждение на общее собрание собственников помещений. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платежей осуществляется путем вывешивания на информационном стенде в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома.
- 3.1.25. Направлять своего представителя для участия в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.
- 3.1.26. Осуществлять начисление платежей Собственнику за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, за коммунальные услуги – исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 3.1.27. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 05 числа месяца, следующего за расчетным.
- 3.1.28. В случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников предоставлять в пользование от своего имени имущество, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений в многоквартирном доме, на условиях, определенных решением общего собрания собственников; доходы, полученные по договорам о предоставлении в пользование общего имущества, расходовать в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 3.1.29. По вопросам, связанным с обязательствами по настоящему договору, представлять перед третьими лицами интересы собственников в судебных и иных органах власти и управления.
- 3.1.30. Обеспечить прием и оформление документов, необходимых для последующего регистрационного учета собственников по месту жительства или по месту пребывания в принадлежащих им помещениях многоквартирного дома путем заключения соответствующего договора со специализированной организацией, оказывающей соответствующие услуги (услуги паспортного стола).
- 3.1.31. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника, учет сроков и результатов их исполнения, а также представлять ответ Собственнику:
- по жалобам на режим и качество предоставления коммунальных услуг - в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии);
 - по требованиям о возмещении ущерба, причиненного вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения УО своих обязательств по настоящему договору - в течение 10 дней со дня получения требования;
 - жалобы иного характера - в течение 30 дней с момента получения обращения, если иной срок ответа не установлен действующим законодательством.
- Ответ может быть отправлен в письменном виде, по электронной почте или иным способом, согласованным с Собственником.
- 3.1.32. Организовать и осуществлять выполнение работ капитального характера общего имущества (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УО). Работы капитального характера выполняются в составе и сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, утв. высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ. Решением общего собрания собственников может быть утвержден дополнительный перечень работ капитального характера общего имущества за счет взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ. Проведение капитального ремонта общего имущества осуществляется

УО



Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

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

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений обязаны рассмотреть их и принять на общем собрании решение по следующим вопросам:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;
- 6) лицо, уполномоченное собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение строительного контроля;

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

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В случае принятия собственниками помещений решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, или выполнением предписаний контролирующих органов, УО вправе самостоятельно принять решение о необходимости проведения капитального ремонта и обязана проинформировать собственников в кратчайшие сроки с указанием объемов выполненных работ, стоимости материалов, стоимости выполненных работ, сроков их выполнения.

3.1.33. За 30 дней до окончания срока действия настоящего договора (в случае предварительного уведомления) передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

3.1.34. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

3.2. УО имеет право:

3.2.1. Требовать внесения платы за услуги, оказанные по настоящему договору, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им помещения работников или представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.3. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника и (или) членов его семьи, в случае невыполнения Собственником обязанности, предусмотренной п. 3.3.8. настоящего договора.

3.2.4. В заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном соответствующими нормативно-правовыми актами, подачу Собственнику коммунальных ресурсов.

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

- 3.2.6. По согласованию с Собственником оказывать ему на возмездной основе дополнительные услуги в соответствии с прейскурантом УО.
- 3.2.7. Привлекать для исполнения своих обязательств путем заключения договора субподряда, либо иного договора, третьих лиц (Исполнителей); при этом ответственным за их действия перед Собственником является УО.
- 3.2.8. Взыскивать в судебном порядке с Собственника сумму задолженности по настоящему договору, а также убытки, причиненные в результате ненадлежащего исполнения своих обязательств (пени, уплаченные поставщикам энергоресурсов, неустойки, судебные расходы и т.д.).
- 3.2.9. Использовать помещение в многоквартирном доме, являющееся общим имуществом, для размещения своих сотрудников, оказывающих услуги собственникам по настоящему договору (введение присмотра собственников, размещение инвентаря, и т.д.), при этом УО обязана самостоятельно нести расходы за коммунальные услуги, потребленные в данном помещении.
- 3.2.10. На основании договоров привлекать специализированные организации (платежных агентов, платежных субагентов, банковских платежных агентов) для оказания услуг по начислению платежей, изготовлению платежных документов, ведению лицевых счетов собственников, приему платежей и проведению последующих расчетов с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.2.11. Печатать рекламные материалы на оборотной стороне платежных документов, направляемых Собственнику для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размещение рекламных материалов в платежном документе производится с соблюдением норм закона касательно перечня сведений, подлежащих раскрытию в платежном документе и полноты данных сведений.
- 3.2.12. Производить реконструкцию энергопринимающих устройств электрической энергии путем технологического присоединения (увеличение максимальной мощности энергопринимающих устройств, а также в случаях, при которых изменяется категория надежности электроснабжения, точки присоединения, виды производственной деятельности, не влекущие пересмотр величины максимальной мощности, но изменяющие схему внешнего электроснабжения таких энергопринимающих устройств).
- 3.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и договором.
- 3.3. Обязанности Собственника.**
- 3.3.1. Предоставить УО копию документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме.
- 3.3.2. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве на общее имущество в многоквартирном доме путем внесения платы по настоящему договору.
- 3.3.3. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу УО, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.
- 3.3.4. Сообщать УО о выявленных им неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.
- 3.3.5. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу УО.
- 3.3.6. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 3.3.7. Обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав УО о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, а также направлять УО копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.
- 3.3.8. Допускать в заранее согласованное с УО время в занимаемое помещение работников и представителей УО (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.
- 3.3.9. Допускать работников и представителей УО в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.
- 3.3.10. Информировать УО об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты, когда произошли такие изменения.
- 3.3.11. Ежемесячно вносить плату за услуги и работы по настоящему договору, а также за потребленные коммунальные ресурсы не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за расчетным; в случае невнесения в установленный срок платы Собственник уплачивает УО пени в размере, установленном Жилищным кодексом РФ; на момент подписания договора размер пени рассчитывается УО в соответствии с п. 14. ст. 155 Жилищного Кодекса РФ, который предусматривает, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие

плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

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

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

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

3.3.16. В случае изменения у Собственника сведений, имеющих существенное значение для настоящего договора, сообщить о них УО в течение 5-ти дней с момента таких изменений.

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

3.3.18. Уведомлять УО при длительном (свыше 5 дней) отсутствии Собственника и членов его семьи в помещении (сдача в аренду, предоставление помещения в иное пользование третьим лицам, длительный отъезд и др.) с указанием телефона контактного лица и/или адреса своего места жительства для связи в экстренных случаях (аварии на инженерных сетях и т.п.).

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

3.3.20. При отчуждении своего помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены и т.д.) осуществлять полностью расчет с УО, уведомить УО о заключении такого договора и предоставить УО акт приема-передачи помещения новому собственнику.

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

3.4. Собственник не вправе:

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

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

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

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

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

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

3.5. Собственник имеет право:

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

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

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

- 3.5.3. требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;
- 3.5.4. получать от УО информацию, которую он обязан предоставить Собственнику в соответствии с законодательством РФ и условиями настоящего договора;
- 3.5.5. требовать изменения размера платы за услуги и работы по настоящему договору при предоставлении услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника в занимаемом жилом помещении;
- 3.5.6. требовать от УО возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с законодательством РФ;
- 3.5.7. требовать от представителя УО предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящем договоре;
- 3.5.8. принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов;
- 3.5.9. требовать от УО совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;
- 3.5.10. при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания УО в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора;
- 3.5.11. осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

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

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

- путем заполнения акта в письменном виде и передачи нарочно в адрес уполномоченного представителя УО либо через почтовый ящик УО, расположенный в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома;
- путем заполнения данных о показаниях в личном кабинете на сайте УО udb.jkkx.su В случае не предоставления сведений об объеме показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных услуг до 27 числа текущего месяца, сведения не учитываются при расчете платежей за указанный расчетный период.

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

- начиная с расчетного периода, за который Собственником не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который Собственник представил УО показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд - исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода);
- по истечении 6 расчетных периодов подряд плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ, плата за коммунальную услугу, предоставленную в нежилое помещение, - исходя из расчетного объема коммунального ресурса в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

5. ПОРЯДОК ОБНАРУЖЕНИЯ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

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

5.2. Сообщение о непредоставлении услуг по настоящему договору или предоставлении услуг ненадлежащего качества может быть сделано Собственником в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и

УО

СОБСТВЕННИК

Бахтин Роман Викторович

подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом Собственник обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид не предоставленной услуги или предоставленной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить Собственнику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

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

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

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

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

5.7. В случае причинения УО или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу Собственника или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме УО (или её представитель) и Собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен УО и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 рабочих часов с момента обращения Собственника в аварийно-диспетчерскую службу.

При невозможности подписания акта Собственником (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо УО двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику (или его представителю), второй - остается у УО.

6. ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

6.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги УО временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток. При приостановлении предоставления коммунальной услуги УО временно прекращает подачу Собственнику коммунального ресурса соответствующего вида. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением настоящего договора.

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

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;
- б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- в) выявления факта несанкционированного подключения оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные УО исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- д) получения УО предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого помещения) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан.

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

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

- а) УО в письменной форме направляет Собственнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи Собственнику указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения Собственника путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения) или направления телеграммой;

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

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

6.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 6.1.-6.4. настоящего договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

7. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

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

1) плату за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме, выполняемых по настоящему договору;

2) плату за коммунальные услуги;

3) взнос на капитальный ремонт (в случае утверждения решением общего собрания собственников помещений вопроса о способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете УО).

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

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

За два месяца до окончания срока действия утвержденного размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества УО представляет Собственникам предложения по установлению на следующий год размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества. Предоставление предложений по установлению на следующий год размера платы осуществляется путем вывешивания на информационном стенде в холлах первых этажей подъездов многоквартирного дома. Если собственники помещений в многоквартирном доме в течение 2 месяцев с момента представления предложений УО по установлению размера платы на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме на следующий год, то начисление платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в доме осуществляется в соответствии со ставкой платы за содержание и ремонт общего имущества, установленной органом местного самоуправления. В данном случае УО выполняет работы и услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренной Приложением №5 к настоящему договору. Размер платы за управление, содержание и ремонт помещения в многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей каждого собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество, которая высчитывается пропорционально площади занимаемого Собственником помещения. Размер платы Собственника по настоящему договору на момент его заключения определен Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

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

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

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

а) оплачивать платежи по настоящему договору наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в

УО



Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

иных формах, предусмотренных законодательством РФ, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты;

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

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

В случае если возражения от Собственника по выполненным работам и оказанным услугам не направлено в адрес УО до 01 числа месяца, следующего за расчетным, выполненные работы и оказанные услуги считаются принятыми без замечаний.

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

7.7. Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491. Размер платы за коммунальные услуги подлежит изменению и перерасчету при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

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

8. КОНТРОЛЬ ЗА СОДЕРЖАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

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

8.2. Собственник помещений вправе:

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

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

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

г) участвовать в проведении осмотров общего имущества, приемке выполненных работ Исполнителями; Для реализации данного права Собственник подает письменное заявление в УО.

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

8.4. Не допускается изменение размера платы по настоящему договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, подтвержденных документально.

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

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

9. СОЗЫВ И ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Инициатором общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме.

9.2. Решение о времени и месте проведения ежегодного общего собрания собственников помещений в доме принимает инициатор собрания. Расходы на подготовку и проведение ежегодного общего собрания (подготовка документов, вручение уведомления собственникам, почтовые расходы и т.д.) включены в стоимость платы за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

9.3. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. Расходы на организацию собрания несет инициатор собрания.

УО

СОБСТВЕННИК

 / Бахтиш Роман Викторович

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1. Настоящий Договор может быть изменен и дополнен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

10.2. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

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

10.7. Выбор Исполнителя для выполнения конкретных работ и услуг осуществляется УО исходя из деловой репутации, опыта и стажа работы Исполнителя.

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

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

11. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор расторгается досрочно в порядке и на условиях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

11.2. Настоящий договор может быть расторгнут Собственником в одностороннем порядке в случае отчуждения принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме на основании договора купли-продажи, мены, дарения или по другим основаниям, предусмотренным законом.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с 01 января 2017 года и действует 3 года.

12.2. Если не менее, чем за 30 календарных дней до окончания срока действия данного договора Собственник не уведомляет УО о намерении расторгнуть данный договор, а общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не принимает решения о смене управляющей организации, либо избрании иной формы управления домом, то договор считается автоматически пролонгированным на тех же условиях на срок 1 год.

13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

Споры по настоящему договору разрешаются сторонами в досудебном порядке путем переговоров, если иной порядок рассмотрения не предусмотрен нормами действующего законодательства. При неурегулировании спора в досудебном порядке Собственник вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения УО, по своему месту жительства или своему месту пребывания, либо по месту заключения или месту исполнения настоящего договора.

При неурегулировании спора в досудебном порядке УО вправе передать рассмотрение разногласий в суд по месту нахождения многоквартирного дома.

13.2. Аварийно-диспетчерская служба УО (круглосуточно): г. Советская Гавань, ул. Гончарова, 1
тел. 8-914-549-99-11

13.3. Контактное лицо Собственника для связи в экстренных случаях:

13.4. Сведения об УО:

Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВДОМУС-ДВ».

Сокращенное наименование – ООО «УПРАВДОМУС-ДВ».

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

13.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

13.7. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, иных услуг, направленных на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме».

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бактин Роман Викторович

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

Приложение №3 – «Стоимость услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом».

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

Приложение №5 – «Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых за плату в размере, установленном органом местного самоуправления».

Приложение №6 – Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, выступивших стороной в договоре управления многоквартирным домом

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

УО

ООО "УПРАВДОМУС-ДВ"

ИНН 2704022773 КПП 270401001 ОГРН 1132709001006

Лицензия №027-000191 от 29.07.2015 г.

Адрес: 682813, Хабаровский край, г. Советская Гавань, ул. Гончарова, 1, пом. 1

Р/с 40702810970000017879 в Дальневосточном Банке ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Хабаровск

БИК 040813608 К/с 30101810600000000608

E-mail: udv@bitrix24.ru, тел. (42138)4-44-48, сайт: udv.jkkx.ru

Генеральный директор _____ Р.В. Бахтин

М.П.

СОБСТВЕННИК

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МКД

УО

_____/ Бахтин Роман Викторович

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, иных услуг, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.

1. Управление

(согласно стандартов управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416)

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
1.1.	Прим, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. №491,	непрерывно в рабочие дни
	а также их актуализация и восстановление;	при необходимости
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	непрерывно
1.3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;	при подготовке к годовому общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.4.	Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание), в том числе: уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;	1 раз в календарный год
1.5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и	непрерывно в рабочие дни

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

	ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячей воды, водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ); заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	
1.6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	непрерывно в рабочие дни
1.7.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление УО расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	непрерывно в рабочие дни
1.8.	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
	предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	1 раз в календарный год
	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	непрерывно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством
1.9.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	при обращении собственника

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

УО

СОБСТВЕННИК

/ Бахтин Роман Викторович

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

2.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.1.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов: коррозии арматуры, растрескивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.2.	Работы, выполняемые в отношении подвала: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между полой частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; 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; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и природных камней; составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, оголения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзания на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление выбоины перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).

УО

СОБСТВЕННИК

/ Бахтин Роман Викторович

2.1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонны и столбов многоквартирного дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденный кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).

2.1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления отражений, выбоин и сколов в ступенях; 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; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме: 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; проверка звукоизоляции и огнезащиты; разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.13.	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; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).

УО

СОБСТВЕННИК

/ Бахтин Роман Викторович

-17-7

		и форс- мажорных ситуаций).
2.1.14.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий

2.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома: - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в квартал 2 раза в год 1 раз в год по мере необходимости, но не реже 1 раза в год 1 раз в квартал 1 раз в год 1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме: - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	непрерывно в рабочее время непрерывно в рабочее время 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в месяц при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: - проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	непрерывно в рабочее время

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

	- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; - контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	непрерывно в рабочее время 1 раз в месяц по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости не реже 1 раза в год 1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год
2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройства защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутренней противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в 3 года 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в месяц или по мере необходимости
2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях - организация проведения работ по их устранению.	1 раз в месяц 2 раза в месяц по мере необходимости
2.2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечения диспетчерской связи с кабиной лифта; - организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов);	круглосуточно 1 раз в месяц По мере необходимости в течение суток

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год
--	-------------

2.3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; - мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в неделю 1 раз в 2 недели 1 раз в квартал 2 раза в год 1 раз в неделю 1 раз в квартал
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю 1 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю 6 раз в неделю 2 раза в год 2 раза в год 6 раз в неделю
2.3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: - вывоз твердых бытовых отходов; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния: - пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов; - систем аварийного освещения, сигнализации; - систем пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в 3 года 1 раз в месяц 2 раза в год

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно
--------	---	---------------

3. Иные услуги, направленные на достижение целей управления и повышение комфортности проживания в доме

№ п. п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
3.1.	Содержание элементов благоустройства придомовой территории, озеленение (покраска, обслуживание элементов благоустройства, устройство газонов и клумб)	определяются решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
3.2.	Архива грязеудерживающих ковриков	
3.3.	Погрузка и вывоз снега автотранспортом	
3.4.	Мытье наружного остекления	
3.5.	Дополнительная уборка МОП	
3.6.	Дополнительный вывоз твердых бытовых отходов	
3.7.	Услуги по охране общего имущества	
3.8.	Услуги садовника	
3.9.	Услуги операторского поста	
3.10.	Услуги по энергосервисному договору	

ПОДПИСИ СТОРОН

УО

 / Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

УО


 / Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

Состав общего имущества в многоквартирном доме

Вид общего имущества	Состав общего имущества
1. помещения общего пользования	- межквартирные лестничные площадки, лестницы; - общие коридоры, холлы, тамбуры, колясочные; - подвалы, технические подвалы, чердак.
2. крыша	крыша многоквартирного дома;
3. конструкции	
3.1. ограждающие несущие конструкции	- фундаменты; - несущие стены; - плиты перекрытий; - несущие колонны; - балконные и иные плиты; - иные ограждающие несущие конструкции.
3.2. ограждающие не несущие конструкции	- оконные блоки и двери помещений общего пользования; - ограждающие лестниц; - парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции.
4. инженерное оборудование, сети:	
4.1. холодного, горячего водоснабжения	- трубопроводы от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков в жилых или нежилых помещениях; - общедомовые отключающие устройства; - коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды; - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях; - первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков.
4.2. канализации (водоотведения)	- от внешней границы до места соединения стояка и ответвления от стояка, предназначенного для водоотведения из жилого или нежилого помещения, исключая уплотнитель в указанном соединении; - санитарно-техническое оборудование, предназначенное для водоотведения, расположенное в помещениях общего пользования.
4.3. центрального отопления	- трубопроводы от внешней границы; - обогревающие элементы в местах общего пользования; - регулирующая и запорная арматура; - коллективные (общедомовые) приборы учета тепловой энергии; - другое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.4. электроснабжения	- вводные шкафы и вводно-распределительные устройства; - аппаратура защиты, контроля и управления; - коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; - этажные щитки и шкафы; - осветительные установки помещений общего пользования; - сети (кабели) от внешней границы до отходящих клемм индивидуальных приборов учета электрической энергии в этажных щитках; - другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях.
4.5. иное инженерное оборудование	- системы вентиляции, системы молниезащиты; - системы автоматически запирающихся устройств дверей подъездов; - другое инженерное оборудование.
5. внешнее благоустройство	- асфальтовые проезды и автостоянки; - асфальтовые (бетонные) тротуары и отмостки; - площадки для игровых, физкультурных, хозяйственных целей с установленными на них малыми архитектурными формами; - газоны с высаженным кустарником.

ПОДПИСИ СТОРОН

УО

 / Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

СОБСТВЕННИК

/ Бахтин Роман Викторович

РАЗМЕР ПЛАТЫ

за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества
многоквартирного дома №15 по ул. Партизанской
г. Советская Гавань
на 2017 год (с 01.01.2017)

№ п/п	Наименование услуг / работ	Тариф за 1 кв. м. общей площади помещения в мес., руб.
1.	Обслуживание ОДПУ тепла	0,53
2.	Обслуживание сетей отопления, ГВС, ХВС и водоотведения	1,50
3.	Обслуживание электросетей	2,07
4.	Работы (услуги) по управлению МКД	3,00
5.	Паспортный стол	0,50
6.	Снятие показаний ОДПУ+ИПУ, расчёт и печать квитанций	2,00
7.	Услуги по приёму платежей	2,00
8.	Уборка подъездов	2,00
9.	Уборка подвалов, чердака	1,00
10.	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов (несущих конструкций и несущих конструкций) многоквартирного дома	1,00
11.	Работы по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования	1,00
12.	Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах многоквартирного дома	4,00
13.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0,25
14.	Уборка придомовой территории	2,50
15.	Механизированная очистка двора от снега	0,15
16.	Текущий ремонт	6,50
	ИТОГО:	30,00

ПОДПИСИ СТОРОН



/ Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

УО

СОБСТВЕННИК

/ Бахтин Роман Викторович

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

	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.
1. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*).	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил.
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01).	Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается.	При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.
3. Давление в системе Холодного водоснабжения в точке водоразбора ¹ : в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см).	Отклонение давления не допускается.	За каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу,

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

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

УО

СОБСТВЕННИК

 / Бахтин Роман Викторович

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

УО

СОБСТВЕННИК


 / Бахтин Роман Викторович

V. Отопление ⁵		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода ⁶	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 12 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C.	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха ⁷ : в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - -22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000).	Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил.
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 в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

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

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

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

⁴ Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергии потребитель получает у исполнителя.

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

⁶ В случае применения пункта 1) настоящего приложения пункт 12 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

УО



/ Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых за плату в размере, установленном органом местного самоуправления.

1. Управление

(согласно стандартов управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416)

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
1.1.	Присл, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, а также их актуализация и восстановление;	непрерывно в рабочие дни
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных;	при необходимости непрерывно
1.3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе: разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ); расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ); подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности; подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;	при подготовке к годовому общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме
1.4.	Организация рассмотрения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, на годовом общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание), в том числе: уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании; подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием; доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;	1 раз в календарный год
1.5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе: определение способа оказания услуг и выполнения работ; подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме; заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном	непрерывно в рабочие дни

УО

СОБСТВЕННИК

 / Бахтин Роман Викторович

	доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг; заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством РФ); заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме; осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приема таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества; ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;	
1.6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;	непрерывно в рабочие дни
1.7.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе: начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства РФ; оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; осуществление УО расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида; ведение претензионной работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;	непрерывно в рабочие дни
1.8.	Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:	
	предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом;	1 раз в календарный год
	раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731; прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;	непрерывно в порядке и сроки, установленные действующим законодательством
1.9.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.	при обращении собственника

2. Содержание и текущий ремонт общего имущества

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

2.1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома:

УО

СОБСТВЕННИК



/ Бахтин Роман Викторович

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.1.1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента: проверка соответствия параметров в вертикальной планировке территории вокруг здания проектным параметрам; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента; составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.2.	Работы, выполняемые в отношении подвала: проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примысков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, заборных устройств на них.	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: 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; 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; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации.	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после

УО

СОБСТВЕННИК



Бахтин Роман Викторович

	монолитными железобетонными колоннами; выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (риселей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водонеприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление напыленного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; устранение нарушений, приводящих к протечкам, в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; 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; выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии	2 раза в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

	металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; проверка состояния и при необходимости восстановления штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водосточков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); - разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год, Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме: 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; проверка звукоизоляции и огнезащиты; разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, проверка состояния внутренней отделки;	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: разработка плана восстановительных работ (при необходимости).	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.13.	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; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости);	12 раз в год Внеплановый осмотр при выявлении неисправностей, нарушений условий нормальной эксплуатации (после аварийных, стихийных и форс- мажорных ситуаций).
2.1.14.	Проведение восстановительных работ в соответствии с планом восстановительных работ, устранение выявленных замечаний в части содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома	периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий,

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

2.2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
2.2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома: - техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; - контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; - проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; - устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; - контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в квартал 2 раза в год 1 раз в год по мере необходимости, но не реже 1 раза в год 1 раз в квартал 1 раз в год 1 раз в год
2.2.2.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме: - проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме; - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; - гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; - работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипнокоррозионных отложений; - проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения; - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	непрерывно в рабочее время непрерывно в рабочее время 1 раз в год 1 раз в год 1 раз в месяц при выявлении повреждений и нарушений
2.2.3.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: - 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); - постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	непрерывно в рабочее время непрерывно в рабочее время 1 раз в месяц по мере необходимости по мере необходимости

УО

СОБСТВЕННИК

Бахтин Роман Викторович

	- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; - переключение в целях надежной эксплуатации режима работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; - промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; - очистка и промывка водонапорных баков; - промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости не реже 1 раза в год 1 раз в год
2.2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: - испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; - проведение пробных пусконаладочных работ; - удаление воздуха из системы отопления; - промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год
2.2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: - проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, шпитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; - проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	1 раз в 3 года 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в год или по мере необходимости 1 раз в месяц или по мере необходимости
2.2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: - организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; - организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; - при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях - организация проведения работ по их устранению.	1 раз в месяц 2 раза в месяц по мере необходимости
2.2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: - организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; - организация проведения осмотров, технического обслуживания и текущего ремонта лифта (лифтов); - обеспечение проведения аварийного ремонта лифта (лифтов); - обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	круглосуточно 1 раз в месяц По мере необходимости в течении суток 1 раз в год

2.3. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:

№ п.п.	Услуга и (или) работа	Условия оказания услуги и (или) выполнения работы
--------	-----------------------	---

УО

СОБСТВЕННИК

 Бахтин Роман Викторович

2.3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; - влажная прогирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доподчиков, дверных ручек; - мытье окон; - очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); - проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в неделю 1 раз в неделю 1 раз в квартал 2 раза в год 1 раз в неделю 1 раз в квартал
2.3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - очистка крышек люков колодез и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колесности свыше 5 см; - очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда; - очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю 1 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю
2.3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (работы проводятся в рабочие дни и рабочее время, в праздничные дни по отдельному графику): - подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; - уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации; - уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю 6 раз в неделю 2 раза в год 2 раза в год 6 раз в неделю
2.3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов: - вывоз твердых бытовых отходов; - организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	ежедневно не реже 1 раза в 6 месяцев
2.3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности — осмотры и обеспечение работоспособного состояния: - пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов; - систем аварийного освещения, сигнализации; - систем пожаротушения, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	1 раз в 3 года 1 раз в месяц 2 раза в год
2.3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	круглосуточно

ПОДПИСИ СТОРОН



Бахтин Роман Викторович

СОБСТВЕННИК

Бахтин Роман Викторович