

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Челябинск

«___» _____ 2015 г.

ООО управляющая компания «Наш Дом», именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от «___» _____ 20__ года), в лице **генерального директора Борисова Владимира Ивановича**, действующего на основании Устава, и собственник(и) жилого помещения – квартиры № _____ в многоквартирном доме по адресу: г. Челябинск, улица _____, дом _____ именуемый(ые) в дальнейшем «**Собственник**», в лице:

1. _____

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ код подразделения: _____ - _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «___» _____.

2. _____

(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ код подразделения: _____ - _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «___» _____.

3. _____

(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ код подразделения: _____ - _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «___» _____.

4. _____

(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ код подразделения: _____ - _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «___» _____.

5. _____

(ф.и.о., год рождения)

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____ код подразделения: _____ - _____

Доля в праве _____ Свидетельство о государственной регистрации права собственности серии _____ № _____ от «___» _____.

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 и постановлением Правительства Российской Федерации, от 06.05.2011 года № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам", Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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 Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: город Челябинск, _____ район, улица _____, дом № _____, обеспечивающему получение коммунальных услуг Собственником и иным Пользователем. Предоставление коммунальных услуг осуществляется Управляющей организацией в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в **приложении 1** к настоящему Договору. Перечень работ по его содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности указан в **приложении 2** к настоящему Договору, может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом-помещением Собственника являются:

- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе водоотведения – плоскость раструба ответвления тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);

- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы квартирного электросчетчика.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

2.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором. В срок до десятого числа каждого месяца.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды, в пределах границы эксплуатационной ответственности, путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.2.1. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 и постановлением Правительства Российской Федерации, от 06.05.2011 года № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- е) отопление.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6.1. Перечень выполняемых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определен в **Приложении 2** к настоящему Договору.

3.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования установлены в **Приложении 3** к настоящему Договору.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 7.2 Договора.

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей, путем размещения в платежных документах соответствующей информации за тридцать дней до даты изменения.

3.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.14. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.15. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.16. По требованию Собственника выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.17. Осуществлять регистрационный учет по месту жительства и месту пребывания граждан, проживающих в многоквартирном доме, а также предоставлять требуемые сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета и оформлять необходимые документы.

3.2. Управляющая организация вправе:

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственника.
- 3.2.3. В случае не предоставления Собственником или иными Пользователями до 25 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг исходя из среднемесячного объема потребления (не более 3 месяцев подряд), а также с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов потребления коммунальных услуг с последующим перерасчетом их стоимости после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.
- 3.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления коммунальных ресурсов, согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 3.2.5. Проводить проверку работы установленных индивидуальных и общедомовых приборов учета и сохранности пломб.
- Примечание: пункты 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5. действуют в случае поставки коммунальных ресурсов Собственникам через Управляющую организацию. При наличии прямых расчетов между Собственником и ресурсоснабжающей организацией за коммунальные услуги, услуги, перечисленные в пунктах 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5. оказывают ресурсоснабжающие организации, при этом начисления производятся с учетом п. 7.1. ст. 155 Жилищного кодекса РФ.
- 3.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг 3 и более месяцев, по истечению 10 дней с момента получения Собственником уведомления.
- 3.2.7. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 3.3.4 - 3.17 Договора.
- 3.2.8. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, пени, а также судебные расходы (госпошлину и расходы, связанные с рассмотрением дела в суде).
- 3.2.9. Организовывать проведение общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств статьи «содержание и ремонт».
- 3.2.10. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.
- 3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 3.2.12. В целях соблюдения Федерального закона РФ № 152-ФЗ от 27 июля 2006 г. «О персональных данных», владелец(цы) помещения (жилого помещения) подтверждаю(т) свое согласие на обработку Управляющей организацией ниже перечисленных персональных данных для: 1) осуществления паспортно-регистрационного обслуживания; 2) выполнения своих обязательств по Договору управления многоквартирным домом, предоставлению коммунальных и иных услуг, в том числе осуществления взаиморасчетов, для других целей обеспечения данного договора. Персональные данные владельцев, членов их семьи и иных лиц включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, пол, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства и места пребывания, данные о членах семьи, данные о документах, дающих право владения помещением (жилым помещением) и/или проживания в жилом помещении владельца(ев), членов его семьи и иных лиц (свидетельство о государственной регистрации права, договор найма, аренды, безвозмездного пользования и др.), контактные телефоны. Согласие на обработку персональных данных дано свободно, волей и в интересе владельца и членов его семьи.

3.3. Собственник обязуется:

- 3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.
- Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.
- 3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.
- 3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.
 - соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, выполнять другие требования пожарной безопасности;
 - не допускать выполнения в помещении (ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, а также играть на музыкальных инструментах, использовать пиротехнику, проводить ремонтные строительные работы и совершать иные действия, нарушающие покой граждан и тишину жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 22-00 до 06-00, а в выходные (субботу и воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23 до 8 часов по местному времени);
 - предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;
 - другие требования законодательства.
- 3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником (в том числе временных жильцах).
- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации копию Договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также круглосуточный доступ в помещения, в том числе в выходные и праздничные дни, в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

Предоставить Управляющей компании контактные телефоны для экстренной связи с собственником или его представителем при возникновении аварийных ситуаций.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, не производить замену приборов отопления без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей и перенос санитарно-технических приборов без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.14. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета в случае производства Управляющей организацией начислений за коммунальные услуги.

3.3.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.16. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п. 3.3.4, 3.3.6 - 3.3.10, 3.3.12, 3.3.14, 3.3.17 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.20. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в обслуживающую организацию и аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, качеству, и периодичности работ (услуг).

3.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, водоотведение), в случае производства начислений за указанные услуги Управляющей организацией, при отсутствии прямых расчетов между Собственником и ресурсоснабжающей организацией. В случае прямых расчетов Управляющая организация в соответствии с п. 4.2 ст. 155 Жилищного кодекса РФ производит начисления по общедомовому прибору учета.

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

Размер вознаграждения Управляющей организации за осуществление функций по управлению многоквартирными домами на момент заключения настоящего договора составляет 10 % от платы за содержание и ремонт жилого помещения и входит тарифы, утвержденные Решением Челябинской Городской Думы.

4.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, качеством и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложениях к Договору.

4.4. Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, действует размер платы, установленный органом городского самоуправления Челябинска.

4.5. При производстве начислений Управляющей организацией за коммунальные услуги, размер платы рассчитывается Управляющей организацией исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами городского самоуправления Челябинска.

4.6. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставленном Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

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

4.8. Собственник или иной Пользователь осуществляет оплату оказанных услуг по настоящему Договору через систему приема и обработки платежей «Город» (далее по тексту договора - система «Город») либо в кассах или на расчетный счет организаций, имеющих лицензии на прием платежей от граждан и юридических лиц. Оплата услуг организаций и их структурных подразделений (кредитные организации и т.д.), предоставляющих услуги по приему платежей с использованием системы «Город», производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с тарифами, утвержденными указанными организациями и их структурными подразделениями.

4.9. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником или иным Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, его стоимости, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5. Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями пп. 5.2 - 5.5 настоящего Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Административно-техническая инспекция, Госпожнадзор, ГЖИ, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

5.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

5.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22-00 до 06-00, а в выходные (субботу и воскресенье) и нерабочие праздничные дни - с 23-00 до 08-00 часов по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

5.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

5.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

6.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта в присутствии уполномоченного органа и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения принятых на себя обязательств.

6.9. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье «капитальный ремонт», Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от

технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

6.10. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с учетом условий договора.

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон в суде по месту нахождения Управляющей организации.

7.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на срок: 5 лет с даты подписания договора.

9.2. Изменение и (или) расторжение Договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

9.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Реквизиты Сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»

454014, г. Челябинск, ул.Ворошилова, 8.

ИНН 7448051339/ КПП 744801001

р/с 40702810190140000765

ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск

БИК 047501779

к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ В.И.Борисов

М.П.

СОБСТВЕННИК:

1. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

2. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

3. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

4. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

5. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

Состав общего имущества в многоквартирном доме

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические этажи, технические чердаки и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).
2. Крыша.
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
7. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
8. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
9. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
10. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»
454014, г. Челябинск, ул. Ворошилова, 8.
ИНН 7448051339/ КПП 744801001
р/с 40702810190140000765
ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск
БИК 047501779
к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ В.И.Борисов
м.п.

СОБСТВЕННИК:

1. _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)
2. _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)
3. _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)
4. _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)
5. _____ / _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах холодного и горячего водоснабжения, канализации и центрального отопления (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров в общедомовом стояке, набивка сальников, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборудователей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, регулировка трехходовых кранов).
- 1.2. Работы по проведению технических осмотров и устранение технических неисправностей электротехнических устройств: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах, укрепление электропроводки, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек. Осмотр пожарной сигнализации в домах.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к сезонной эксплуатации:

- 2.1. Прочистка ливневой канализации, внутреннего водостока.
- 2.2. Консервация, расконсервация и ремонт поливочной системы.
 - 2.2.1. Расконсервирование системы: осмотр системы, запуск поливочной системы, очистка от талых наслоений, общая проверка работоспособности.
 - 2.2.2. Консервация системы: осмотр системы, составление описи недостатков, проведение необходимых ремонтных работ, осушение сети трубопроводов.
- 2.3. Ремонт просевших отмосток вручную.
- 2.4. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.
- 2.5. Ремонт и укрепление входных дверей: ремонт дверных полотен, смена дверных петель, смена дверных приборов (ручек, пружин, замков), ремонт коробок, смена дверного блока.
- 2.6. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем центрального отопления: смена отдельных участков трубопроводов, смена радиаторных блоков и запорной арматуры, испытание трубопроводов, опрессовка системы, утепление бойлеров и т.д.
- 2.7. Проверка состояния и ремонт цоколей и продухов в цоколях зданий: осмотр, расчистка трещин, промывка расчищенных мест, заделка ремонтируемых мест и окраска ремонтируемой поверхности.
- 2.8. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы по текущему ремонту общего имущества дома

- 3.1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 3.2. Герметизация стыков (межпанельных швов).
- 3.3. Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 3.4. Ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 3.5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 3.6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
- 3.7. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 3.8. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 3.9. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- 3.10. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 3.11. Восстановление работоспособности устройств.
- 3.12. Ремонт разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, закрепленных за домом.

4. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

- 4.1. Подметание земельного участка в летний период: подметание территории и транспортировка мусора в установленное место.
- 4.2. Уборка мусора с газона и очистка урн: уборка мусора, сучьев и листья с газона, очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место.
- 4.3. Уборка мусора на контейнерных площадках. Сдвигка и подметание снега: подметание свежеснежного снега и сдвигание его движком в валы или кучи. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5. Уборка мест общего пользования:

5.1. Уборка лестничных площадок и маршей: подметание полов во всех помещениях общего пользования с предварительным их увлажнением.

5.2. Уборка кабин лифтов: подметание, влажная уборка и мытье полов кабин лифтов.

5.3. Очистка кровли, желобов и водосточных колонок от мусора, грязи, листьев.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»

454014, г. Челябинск, ул.Ворошилова, 8.

ИНН 7448051339/ КПП 744801001

р/с 40702810190140000765

ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск

БИК 047501779

к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ **В.И.Борисов**

м.п.

СОБСТВЕННИК:

1. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)
2. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)
3. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)
4. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)
5. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ

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

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в местах общего пользования: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки, 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены в местах общего пользования, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Санитарно-техническое оборудование	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки Собственника.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»
454014, г. Челябинск, ул.Ворошилова, 8.
ИНН 7448051339/ КПП 744801001
р/с 40702810190140000765
ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск
БИК 047501779
к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ В.И.Борисов
м.п.

СОБСТВЕННИК:

1. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

2. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

3. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

4. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

5. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

УСЛОВИЯ

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. С - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. С - для любых систем теплоснабжения	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С	За каждые 3 град. С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
7. Давление в системе горячего	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении,

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)		отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
V. Отопление		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

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

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

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

<***> Изменение размера платы производится на основании акта о предоставлении услуг ненадлежащего качества, подписанного сторонами. При отсутствии вины Управляющей организации в предоставлении услуг ненадлежащего качества и при плановых отключениях от ХГВС, электроснабжения, отопления, газоснабжения Собственник обращается в ресурсоснабжающую организацию для изменения размера платы за коммунальные услуги.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»

454014, г. Челябинск, ул.Ворошилова, 8.

ИНН 7448051339/ КПП 744801001

р/с 40702810190140000765

ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск

БИК 047501779

к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ В.И.Борисов

м.п.

СОБСТВЕННИК:

1. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

2. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

3. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

4. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

5. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)

АКТ

технического состояния жилого дома в пределах эксплуатационной ответственности

дом № 19, улица Солнечная, Курчатовский район

«___» _____ 2013 г.

г. Челябинск

Комиссия в составе представителей ЗАО управляющая компания «Наш Дом» произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____ год

Материал наружных стен железобетонные панелиЧисло этажей 10 Количество подъездов _____

Наличие цокольного этажа _____ кв. м

Мансарда нетИзнос - руб., или 0 %

Общая площадь здания _____ кв. м.

Общая площадь помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме (общие помещения дома) _____ кв. м.

Общая площадь жилых помещений _____ кв. м

В том числе: Жилая площадь жилых помещений _____ кв. м

Количество квартир _____

Нежилые помещения: _____ кв.м.

Дом оборудован: Водоснабжение горячее, холодноеОтопление центральноеКанализация центральнаяЭлектроснабжение установленной максимальной мощностью 258.2 кВт, в том числе не жилые помещения 21 кВт.Лифты пассажирские**2. Конструкции (результат осмотра)**

Наименование элементов общего имущества	Техническое состояние	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
1. Кровля				
2. Фасад				
3. Инженерное оборудование				
4. фундаменты				
5. Балконы				
6. Водоотводящие устройства				
7. Перекрытия				
8. Полы				
9. Окна				
10. Двери				
11. Лестничные марши				
12. Конвекторы				
13. Горячее водоснабжение				
14. Приборы				
15. Бойлеры				
16. Водопровод				
17. Канализация				
18. Электрооборудование				
19. Осветительные точки				
20. Лифты				

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

ООО управляющая компания «Наш Дом»

454014, г. Челябинск, ул.Ворошилова, 8.

ИНН 7448051339/ КПП 744801001

р/с 40702810190140000765

ОАО «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» г. Челябинск

БИК 047501779

к/с 30101810400000000779

Генеральный директор

_____ В.И.Борисов

м.п.

СОБСТВЕННИК:1. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)2. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)3. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)4. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)5. _____ / _____ /
(подпись) (Ф.И.О.)