

Договор управления многоквартирным домом

г. Новомосковск

«___» _____ 2016

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилфондсервис»**; ОГРН № 1117154020356, ИНН 7116507106, в лице директора Еремина Геннадия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____ № _____) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация (далее по тексту – УО) по заданию Собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности УО при исполнении Договора приведены в Приложении № 4 к Договору.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к Договору и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.4. Управление Многоквартирным домом, как самостоятельного объекта управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения Многоквартирного дома в существующем состоянии, с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению Многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г., а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 г.

1.5. Информация об УО, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 5 к Договору.

2. Общее положение

2.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида, с особым правовым режимом, т.к. включает в себя разные виды договоров, предусмотренные пунктами 2.6; 3.11; 4.1.4, а также является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Настоящий договор заключен по инициативе УО на условиях согласованных с Собственниками помещений в Многоквартирном доме.

2.3. УО предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение 9).

2.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

2.5. Собственники передают, а УО принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора.

2.6. Собственники муниципальных помещений, переуступает УО право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственниками (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3. Порядок взаимодействия Собственников помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению Многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или УО, при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов для целей исполнения Договора, приведён в Приложении № 3 к Договору. При отсутствии достаточной документации УО самостоятельно осуществляет необходимые действия для её получения.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки её представления УО Собственникам помещений и иным пользователям помещений в Многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 16 к Договору.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с УО по вопросам управления Многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц, информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.5. Требования к пользователям помещений в Многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к Собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 11 к Договору.

3.6. Собственник помещения дает согласие осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 16 к Договору.

3.7. Привлечение УО для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется УО самостоятельно. Привлечение УО специализированных организаций, действующих от своего имени, при непосредственном взаимодействии с потребителями, в целях исполнения Договора (далее – Представитель УО или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 5 к Договору.

3.8. Собственники помещений и УО совместно участвуют в организации и проведении внеочередных общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – общее собрание Собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. УО вправе, по согласованию с любым Собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания Собственников. На весь период действия Договора Собственники настоящим условием Договора устанавливают право УО по организации (в том числе по инициированию) и проведению годовых (внеочередных) общих собраний Собственников.

3.9. Контроль за деятельностью УО в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 15 к Договору.

В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из Собственников в Многоквартирном доме.

В случае если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из Собственников в Многоквартирном доме.

3.10. УО представляет Собственникам помещений ежегодный отчёт о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 16 к Договору. Отчёт УО составляется согласно Приложению № 17 к Договору.

3.11. Собственники помещений поручают УО произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, постановки на кадастровый учет земельных участков, принадлежащих им на правах долевой собственности, а УО принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы которые понесла УО при указанной выше регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки.

4.1.1. УО оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на основании постановления Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

4.1.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества и порядок их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждённый Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г.

4.1.3. Перечень и сроки выполнения работ, оказания услуг, включённые в перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме согласованы Сторонами на весь срок действия Договора, приведены в Приложении № 9 к Договору.

4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые УО не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам УО уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ УО может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), замена вышедших из строя расходомеров, комплектов термопреобразователей сопротивления, ВКТ и иного оборудования на общедомовых узлах учёта, получение свидетельства о проверке паспорта узла учёта и иные работы на общедомовых узлах учёта не относящиеся к минимально необходимым, которые не терпят отлагательства, выполняются УО незамедлительно, с выставлением Собственнику дополнительной оплаты в счёт- извещении.

Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются УО только при наличии решения общего собрания Собственников помещений, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объёме, а также порядок приёмки таких работ и услуг указаны в Приложении № 18 к Договору.

4.1.6. УО удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, актами проверки и оценки оказания услуг и выполнения работ за каждый месяц, составленными по форме, указанной в Приложении № 20 к Договору (форма может изменяться, в зависимости от применяемых форм бухгалтерского учёта в подрядной организации).

Приёмка выполненных работ и оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг в произвольной форме, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо) принимающего услуги, работы. Приёмка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением УО акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

4.1.7. УО оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему (капитальному) ремонту общего имущества и неотложных непредвиденных работ в 2 (двух) экземплярах. Уполномоченное Собственниками лицо в 7 (семи) дневный срок подписывает данные акты и возвращает 1 (один) экземпляр УО.

Если в указанный срок УО не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

4.2. Порядок предоставления и учёт потребления коммунальных услуг

4.2.1. УО предоставляет Собственникам помещений (потребителям) коммунальные услуги путём заключения УО от своего имени и в интересах Собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора, УО уведомляет Собственников помещений (потребителей) о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения соответствующих договоров ресурсоснабжения.

4.2.2. На основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме собственники (наниматели жилых) помещений в Многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям, а за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами - региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами.

4.2.3. Условия предоставления Собственникам помещений (потребителям) коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг).

Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 12 к Договору.

4.2.4. Стороны согласовывают в Приложении № 12 к Договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в части учёта потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учёта, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих лиц и др.

4.2.5. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения Собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам, такой Собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг: плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять в УО, в порядке и сроки, которые установлены Договором информацию о показаниях индивидуальных приборов учёта, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.6. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади жилого помещения с фактически указанной в счёт-извещении, корректировка площади УО производится с момента подачи заявления, с предоставлением

Собственником копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения.

При этом перерасчёт за прошедший период УО не производится.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.6. Договора.

5.2. В цену Договора не включаются целевые средства, получаемые УО от Собственников и потребителей в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения, предназначенные для создания резервов на текущий ремонт общего имущества или на выполнение непредвиденных работ, при принятии общим собранием Собственников решения о накоплении денежных средств на проведение ремонтных работ или на выполнение непредвиденных работ. Информация о создании таких резервов приводится в Перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 13 к Договору.

5.3. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества определяется УО ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.4. Договора.

5.4. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, утверждённых Постановлением Собрания депутатов Муниципального образования (далее – Размер платы) и приведённом в Приложении № 9.1 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется на коэффициент дефлятора (ставка рефинансирования ЦБ РФ) и указывается в Перечне работ, услуг, составляемом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.3. Договора.

5.5. Стоимость выполненных УО непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.5. Договора, а в части превышения размера созданного в соответствии с п. 5.2. Договора резерва на выполнение таких работ, Собственники помещений обязаны компенсировать УО путём внесения средств на возмещение расходов УО помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, при условии рассрочки оплаты, предоставленной УО. Стоимость непредвиденных работ определяется в пределах суммы ежегодно начисляемого резерва на эти цели и не подлежит ежегодной индексации.

5.6. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей, УО обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 20 к Договору.

5.7. Стоимость иных работ, услуг, не включённых в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объёмам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен и расценок, устанавливаемому УО. УО самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой минимальным Перечнем необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядка их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждённым Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г. на каждый год действия Договора, в расчёте на один месяц (или помесечно в течение года) – за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в Многоквартирном доме.

6.1.2. УО оказывает Собственнику услуги по содержанию и выполняет работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 9 и по установленному размеру платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений – до срока утверждения Собственниками тарифа предложенного УО на новый период (не менее 1 года).

За три месяца до истечения указанного срока Управляющая организация обязана направить Собственникам предложения об установлении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на будущий период, которые включают финансовое обоснование предлагаемых услуг и работ по каждому виду, их объёмы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания.

В этих целях Управляющая организация направляет предложения председателю совета МКД (либо иному лицу, уполномоченному общим собранием Собственников в случае отсутствия совета МКД), а также собственнику помещения, находящегося в муниципальной собственности заказным письмом или вручает их под роспись. В случае отсутствия указанных лиц, Управляющая организация направляет предложения любому лицу из числа Собственников заказным письмом или вручает их под роспись. Одновременно Управляющая организация размещает на доске объявлений МКД информацию о месте и порядке ознакомления Собственников с данными предложениями. Управляющая организация не вправе отказать Собственнику в ознакомлении с данными предложениями (включая право делать копии, фото, выписки из них).

Собственники с учетом предложений Управляющей организации обязаны провести общее собрание на предмет установления размера платы на будущий период на основании утвержденных на общем собрании перечней работ и услуг. Если новый размер платы Собственниками не утвержден, Управляющая организация вправе обратиться в орган местного самоуправления за установлением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для данного МКД. В период до установления органом местного самоуправления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, применяется ранее действующий размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Размер платы на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, определяемый с учётом индексации планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год, производимой УО в порядке, установленном п. 5.4. Договора, указывается в Перечне услуг и работ, составляемом в порядке, предусмотренном в п. 4.1.3. Договора. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

До принятия общим собранием Собственников решения об ином порядке определения размера платы и включения соответствующих изменений в Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

6.1.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения для каждого Собственника помещения определяется ежемесячно исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1 и п. 6.1.2 Договора и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения.

6.1.4. Если в каждом году действия Договора Перечень услуг и работ (Приложение № 9) содержит условие о создании в таком году резервов, порядок формирования и использования которых установлен п. 5.2 Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учётом целевых средств Собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

6.1.5. Плата за содержание и ремонт жилого помещения подлежит уменьшению при несвоевременном, неполном и (или) некачественном выполнении работ, услуг в соответствии с правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утверждёнными Правительством Российской Федерации и порядком, установленным в Приложении № 18 к Договору.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет УО потребителям в Многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчётный месяц).

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений (иным потребителям) в Многоквартирных домах, с учётом установленных такими Правилами условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и УО, путём оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 20 к Договору.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учёта потребления коммунальных услуг УО и потребителями, а также порядок определения размера платы за коммунальные услуги приведены в Приложении № 12 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учёта, принадлежащему Собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству фактически проживающих граждан в таком помещении, подтверждённый односторонним актом УО. В указанном случае Собственники, использующие жилое помещение для целей проживания в нём незарегистрированных в законном порядке граждан, не вправе заявлять в УО или её Представителю требование о перерасчёте за коммунальные услуги, начисленные на временно проживающих граждан.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключённым ими прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. УО вправе оказывать Собственникам помещений дополнительные работы и услуги в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

6.3.2. Плата за дополнительные работы и услуги, не включённые в Перечень работ и услуг согласно Приложения № 9 к Договору, устанавливается исходя из расценок, калькуляций (прейскуранта цен) установленных УО.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 5.7. Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики) в УО, в том числе через её платежных агентов.

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

6.4.3. Принятие общим собранием Собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в Многоквартирном доме) в

адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится УО до плательщиков в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчётных документов, составляемых Представителем УО по расчётам с потребителями и предъявляемых к оплате плательщикам до 1 (первого) числа месяца, следующего за расчётным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных (расчётных) документов для внесения платы по Договору приведён в Приложении № 14 к Договору.

6.4.5. Неиспользование Собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учётом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

6.4.6. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком по выставляемому ему платёжному (расчётному) документу УО, отдельной строкой.

6.4.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются УО по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с УО, путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения – на банковский счёт или в кассу УО.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. УО обязана:

7.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приёмку выполненных работ и контроль деятельности УО по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объёме, установленные Договором.

7.1.7. Предоставлять уполномоченному Собственникам лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в объеме взятых обязательств.

7.1.8. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в п.п. «а» п. 3 раздела 1 Приложения № 18 к Договору.

7.1.9. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению (ям) Собственника (потребителя).

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением УО обязательств по Договору.

7.1.11. Рассматривать в установленные сроки письменные (направленные посредством электронной и факсимильной связи) заявления, обращения и предложения Собственников помещений и потребителей по устранению недостатков отдельных видов работ, услуг в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления, либо по факсимильной связи, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения заявления по электронной почте, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.). Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ об удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении, с указанием мотивированных причин отказа.

7.1.12. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

7.1.13. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить потребителей, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме о причинах невыполнения, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально короткий срок с момента обнаружения.

7.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации потребителями помещений в Многоквартирном доме. Недостаток и дефект считается выявленным, если УО получила письменную заявку на их устранение.

7.1.15. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учёта в случаях, когда УО является исполнителем этих коммунальных услуг.

7.1.16. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения, согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения, не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

7.1.17. При необходимости направлять Собственнику и другим потребителям в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

7.1.18. Нести иные обязанности предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. УО вправе:

7.2.1. В период действия Договора, УО вправе самостоятельно определить очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения данного обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

УО вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем УО обязана проинформировать Собственников помещений.

7.2.2. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом ответственность за выполнение обязательств по настоящему Договору лежит на УО.

7.2.3. В одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении № 9 Договора, в следующих случаях:

- образования дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размере свыше 50% по итогам квартала;

- введения в законодательство новых требований к содержанию и ремонту общего имущества или изменения условий налогового режима. В данном случае, соразмерно увеличивается плата за содержание и ремонт общего имущества, но не выше предела, установленного для помещений муниципального жилого фонда.

7.2.4. Средства, полученные за счёт предоставления в пользование (аренду) объектов общего имущества, до конца финансового года оставлять на своём расчётном счёте, и при составлении сметы расходов на последующий год, направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных услуг, услуг по вывозу и утилизации ТБО, КГО, и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных УО в общее имущество средств, возмещение убытков по непредвиденным расходам, актам вандализма, и др.

УО вправе, в случае производственной необходимости, производить перераспределение средств – в размере тарифа между видами работ и услуг, для обеспечения надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома, в целях оказания более качественных услуг.

7.2.5. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объёме, в соответствии с выставленными платёжными (расчётными) документами.

7.2.6. Не производить снижение оплаты за не выполненные объёмы работ и не оказанные услуги, в случае несвоевременной или не полной оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда многоквартирного дома и платы за коммунальные услуги Собственниками и иными потребителями по Договору.

7.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

7.2.8. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.

7.2.9. Ежемесячно, после окончания срока для оплаты за жилищно-коммунальные услуги, указанного в п. 6.4.2. Договора размещать на информационных стендах Многоквартирного дома списки Собственников помещений, имеющих задолженность свыше 3 (трёх) месяцев.

7.2.10. Сдавать в аренду объекты общего имущества Многоквартирного дома, для размещения на прилегающем земельном участке временных конструкций, а также для установки и эксплуатации рекламных конструкций с использованием общего имущества Собственников Многоквартирного дома, согласно калькуляций (расчетов) утвержденных УО.

Направлять, полученные средства от использования (аренды) общего имущества, на оплату задолженности за содержание и ремонт жилищного фонда Многоквартирного дома или платы за коммунальные услуги до погашения образовавшегося долга в полном объёме - в случае предъявления УО претензионных требований об оплате

кредиторской задолженности ресурсоснабжающей организацией при возникновении задолженности за коммунальные услуги Собственника многоквартирного дома или иного потребителя по Договору перед УО свыше 2 (двух) месяцев.

Финансовые средства, полученные от использования (аренды) общего имущества Многоквартирного дома, в первую очередь направляются на проведение текущего ремонта Многоквартирного дома и благоустройство земельного участка.

Средства, полученные за счёт использования (аренды) общего имущества Многоквартирного дома, распределяются УО в следующем порядке: 75 % от размера указанных средств - на выполнение работ УО по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а 25 % - на планирование и организацию работы УО по заключению, ведению и решению всех сопутствующих вопросов, в том числе бухгалтерского учёта и юридического сопровождения по Договору.

7.2.11. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, в порядке и в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

7.2.12. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УО, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.13. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой соответствующей коммунальной услуги.

7.2.14. УО имеет право провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке в случаях:

- изменения минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;

- изменения налогового законодательства;
- возникновения таких прав в силу закона.

7.2.15. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора. Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и оказываемые коммунальные услуги, в сроки установленные договором управления.

7.3.2. Предоставлять УО информацию, необходимую для расчёта платы за оказываемые коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учёта немедленно сообщать о них письменно, либо по электронной почте или устно по телефону в УО и (или) аварийно-диспетчерскую службу, в случае наличия возможности, самостоятельно принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.4. При временном неиспользовании помещения, сообщать УО свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

7.3.5. Предоставлять УО на безвозмездной основе помещения относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного дома.

7.3.6. Соблюдать «Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, нанимателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение Договора управления» указанные в Приложении № 11 к Договору.

7.3.7. Обеспечивать, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента обращения, доступ представителей УО в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а в случае аварий - работников аварийных служб УО в любое время суток.

7.3.8. Незамедлительно сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.3.9. Предоставлять УО в течение 3 (трёх) рабочих дней следующие сведения:

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы УО за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорционально занимаемому помещению, а также за оказываемые коммунальные услуги возложена Собственником данного помещения на нанимателя (арендатора);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

7.3.10. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 11 к Договору.

7.3.11. При заключении договора социального найма или найма в период действия Договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателя об условиях Договора.

7.3.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, жилищным законодательством и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от Представителя УО по расчётам с потребителями или от УО уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) оказанные коммунальные услуги, в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате, после предоставления соответствующих документов, подтверждающих право потребителей на меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от УО возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по Договору, в случае отсутствия задолженности в Многоквартирном доме.

7.4.3. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений УО плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 19 к Договору.

7.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 18 к Договору изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг не надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.6. Требовать от работников УО или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение, для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки, либо иной подобный документ).

7.4.7. Предоставлять объекты общего имущества Многоквартирного дома для строительства, либо эксплуатации предприятиям связи (Интернет, телефония), а также рекламодателям, на основании принятого решения на общем собрании Собственников такого Многоквартирного дома.

7.4.8. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями УО, обращаться в УО.

7.4.9. Осуществлять контроль Собственниками помещений за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 15 к Договору.

7.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность УО, Собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, УО, Собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению прямых убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.1.2. Собственники помещений в Многоквартирном доме и иные потребители, несут ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении объектов общего имущества Многоквартирного дома, не являющихся Сторонами Договора. В случае обнаружения Собственником помещения или иным потребителем фактов вандализма, при которых произошло нарушение технического и эстетического состояния общего имущества Многоквартирного дома, Собственник обязан немедленно сообщить об этом УО для совместного составления акта осмотра повреждения объекта общего имущества. При этом обязанность по восстановлению целостности, либо приведения в первоначальное состояние объекта общего имущества Многоквартирного дома лежит на Собственнике помещения в Многоквартирном доме, с последующим возмещением имущественных потерь УО, в целях восстановления поврежденного или уничтоженного объекта общего имущества Многоквартирного дома.

8.2. Ответственность УО:

8.2.1. УО несёт ответственность перед потребителями за действия своих Представителей. УО несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности определенных в Приложении № 4).

8.2.2. УО несёт ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в размере действительного причинённого ущерба.

8.2.3. УО не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

8.2.4. УО не несёт ответственности за затопление и порчу личного, а также общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта согласно ВСН 55-88 (р).

8.2.5. В случае оказания коммунальных и иных услуг не надлежащего качества (в том числе в случаях, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг») и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана произвести перерасчёт (уменьшение) платы Собственнику, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг.

8.2.7. УО не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.3. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. Собственники помещений и иные потребители, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы 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.

8.3.2. При обнаружении несанкционированного подключения Собственником или иным потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам (электрооборудования, тепловодоснабжения) УО обязана:

а) незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потреблённые без надлежащего учёта коммунальные услуги;

б) произвести доначисление или ходатайствовать перед соответствующей ресурсоснабжающей организацией размера о производстве доначисления платы исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключённого оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном УО с привлечением представителей соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения;

8.3.3. При обнаружении УО факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учёта, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учёта, УО обязана:

- прекратить использование показаний такого прибора учёта при расчётах за коммунальную услугу и произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу для такого потребителя, исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта, указанной в акте проверки состояния прибора учёта, составленном УО с привлечением представителей соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

8.3.4. В случае невозможности установить дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учёта, то доначисление производится начиная с даты проведения УО предыдущей проверки, но не более чем за 6 (шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учёта.

8.3.5. Доначисление размера платы объёмов коммунального ресурса Собственникам или иным потребителем внутриквартирного оборудования производится УО в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного Договором порядка учёта коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, выразившимися во вмешательстве в работу соответствующего общего или индивидуального прибора учёта, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учёта или распределителя, за который отвечает Собственник или иной потребитель коммунальных ресурсов;

в) при иных действиях Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учёта и распределителей.

9. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

9.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию УО, либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

В случае письменного признания УО или Собственником своей вины в возникновении нарушения – акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей УО (обязательно), Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение

двух 2 (двух) часов в дневное время или 3 (трёх) часов в ночное время (с 23.00 до 7.00 по местному времени) с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме о нарушении, представитель УО не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае, акт подписывается остальными членами комиссии.

9.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, по возможности причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмка) повреждённых имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

9.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением (ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, либо соседям, второй – УО.

10. Особые условия

10.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренным жилищным законодательством.

10.2. Собственник муниципального имущества, переуступает УО право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

11. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

11.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента его акцептования (утверждения) на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченным Собственниками лицом и вступает в силу с «1» ноября 2016 г. и действует до «31» октября 2021 г.

11.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, кроме случая, указанного в п. 6.4.3. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путём утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с УО и подписании такого дополнительного соглашения УО. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

11.3. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) при невыполнении условий Договора УО, под которым понимаются случаи, при которых УО:

- не приступила к управлению Многоквартирным домом в срок более 1 (одного) месяца с даты, указанной в п. 11.1 Договора;

- при наличии необходимых на то условий, не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 (трёх) месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п. 4.1.2 Договора;

- прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, приведенной в п. 4.2.1. Договора, кроме случая прекращения предоставления УО коммунальной услуги по причине неполного внесения плательщиками платы по Договору, под которым понимается размер задолженности плательщиков по Договору, указанный в пп.1 п. 11.5. Договора.

2) односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств УО и при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

11.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило УО уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения УО взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением УО своих обязательств.

11.5. УО вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиком платы по Договору приводит к невозможности для УО исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиком платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщика по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 1 (один) месяц.

2) когда общим собранием Собственников помещений не принято решение, указанное в п. 1 Приложения № 10 к Договору, в течение 1 (одного) месяца с даты представления УО Собственникам соответствующих предложений.

11.6. При принятии УО решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 11.5. Договора, УО уведомляет об этом Собственников помещений не менее, чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путём указания на своё решение в платежных документах, направляемых Собственникам помещений. Договор считается расторгнутым УО с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором УО вторично уведомила Собственников помещений о предстоящем расторжении Договора.

11.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, УО производит сверку расчётов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных УО от плательщиков в счёт вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внёсшим соответствующую плату.

Задолженность плательщиков перед УО, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платёжных документов, ежемесячно предоставляемых должникам УО до полного погашения задолженности.

12. Порядок разрешения споров

12.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

12.2. Указанные в пункте 12.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя УО, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

12.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий договор и приложение к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, либо собственники помещений подписывают Договор путём проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору.

Договор составляется в 2 экземплярах. Один экземпляр хранится в УО, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу или Собственнику муниципального имущества, для хранения по его почтовому адресу. Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для УО, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 13.3 Договора, составлен на 13 (тринадцать) страницах, прошит, скреплен печатью УО и подписями руководителя УО и председателем совета дома, уполномоченным лицом (или решением собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании) на котором было принято решение об утверждении условий Договора. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. При этом экземпляр Договора, составленный для УО, может быть изменен только путем проставления в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 1 к Договору, подписей Собственниками помещений, подписывающими Договор после даты его заключения.

13.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

13.3. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Реестр Собственников помещений;

Приложение № 2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома и характеристика его технического состояния;

Приложение № 3 - Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

Приложение № 4 - Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности;

Приложение № 5 - Информация о представителях управляющей организации, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в МКД;

Приложение № 6 – Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия с управляющей организацией;

Приложение № 7 Порядок выдачи копий договора управления;

Приложение № 8 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора;

Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества;

Приложение № 9.1. - Перечень размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений Многоквартирных домов;

Приложение № 10 - Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

Приложение № 11 – Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, нанимателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение Договора управления;

Приложение № 12 – Перечень коммунальных услуг и условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и порядке определения размера платы за коммунальные услуги;

Приложение № 13 - Порядок формирования и использования резервов на текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;

Приложение № 14 – Форма платежного документа и порядок его предъявления для внесения платы по Договору управления;

Приложение № 15 – Порядок контроля за исполнением Договора управления управляющей организацией;

Приложение № 16 - Порядок представления управляющей организацией собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме информации об исполнении Договора;

Приложение № 17 – Форма отчета управляющей организацией;

Приложение № 18 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение № 19 – Форма акта установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Приложение № 20 – Форма акта выполнения работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Управляющая организация:

ООО «Жилфондсервис»
301650 Тульская область, г. Новомосковск, ул.
Маяковского 25,
ИНН 7116507106 КПП 711601001
Р/с 40702810766210006444
в отделении 8604 Сбербанка России
БИК 047003608 к/с 30101810300000000608
Телефон: 7-25-04
Директор

Г.В. Еремин

М.П.

Собственники помещений:

Сведения о председателе совета дома, уполномоченном лице (или решения собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании):

(Ф.и.о.) (№ помещения.)

(организации и ее наименование)

(подпись)

(Ф.и.о. гражданина) (№ дома, № жилого помещ.) (подпись)

Реестр собственников помещений

№ п/п	ФИО собственника жилого помещения	№ кв.	Наименование и номер документа подтверждающего право собственности	Доля	Общая площадь кв.м.	Жилая площадь кв.м.	Количество комнат	Количество проживающих граждан	Подпись собственника

**Состав общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____
и характеристика его технического состояния**

I. Состав общего имущества:

1. В состав общего имущества включаются:

а) 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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются 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.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается 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.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

II. Техническое состояние многоквартирного дома

№ п/п	Наименование элемента общего имущества	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
1	Фундамент		
2	Наружные и внутренние капитальные стены		
3	Перегородки		
4	Перекрытия: - чердачные; - междуэтажные; - подвальные		
5	Кровля		
6	Полы		
7	Проемы: - окна; - двери		
8	Отделка: - внутренняя; - наружная		
9	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные; - электроплиты; - телефонные сети и оборудование;		

	<ul style="list-style-type: none"> - сети проводного радиовещания; - лифт; - вентиляция 		
10	<p>Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжение; - холодное водоснабжение; - горячее водоснабжение; - водоотведение; - газоснабжение; - отопление; - печи; - индивидуальное отопление 		
12	<p>Элементы благоустройства</p> <ul style="list-style-type: none"> - детские игровые площадки; - спортивные площадки 		
13	ВРУ(электрощитовая)		
14	<p>Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электроснабжения; - холодного водоснабжения; - горячего водоснабжения; - теплоснабжения; - газоснабжения 		

**Перечень технической документации на многоквартирный дом
№__ по _____ и иных связанных с управлением таким домом
документов**

1. Перечень технической документации

№ п/п	Техническая документация	Наименование документа	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.		
3	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:		
4.1	- инженерных коммуникаций		
4.2	- коллективных (общедомовых) приборов учета		
4.3	- электрического оборудования		
4.4	- отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
5	Кадастровый план (карта) земельного участка		
6	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома		
7	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
8	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) проектную документацию (копия проектной документации) полученную от Управляющей компании ранее осуществляющей функции по управлению МКД и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета.

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной принадлежности

1. Характеристика многоквартирного дома

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Кадастровый номер многоквартирного дома	
3	Серия, тип постройки	
4	Год постройки	
5	Степень износа по данным государственного технического учета	
6	Степень фактического износа	
7	Год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного)	
8	Количество этажей	
9	Наличие подвала	
10	Количество квартир	
11	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
12	Строительный объем	куб. м
13	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, коридорами и лестничными клетками	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);	кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме);	кв. м
14	Количество лестниц	
15	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	кв. м
16	Уборочная площадь общих коридоров	кв. м
17	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	кв. м
18	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв. м
19	Кадастровый номер земельного участка	

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- **по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения** – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УК) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединения этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- **по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения** – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УК) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- **по внутридомовой инженерной системе водоотведения** - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- **по внутридомовой системе отопления** – стояки и проектные обогревающие элементы .

В случаи переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов , установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка .

-при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

-при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- **по внутридомовой системе электроснабжения** - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- **по системе вентиляции** – входное отверстие вентиляционного канала.

В случаи выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствии чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир , установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Информация об Управляющей организации, ее представителях, уполномоченных на взаимодействие с собственниками помещений в МКД

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Жилфондсервис».
2. Почтовый адрес: 301650, Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира д. 39а.
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: Тульская область, г. Новомосковск, ул. Мира д. 39а.
4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: <http://lsvc.ru>
5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731: <http://lsvc.ru>
6. Адрес электронной почты: oooqfservis@mail.ru, lsvc-nsk@yandex.ru
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Директор Еремин Геннадий Владимирович	приём собственников (нанимателей) жилья по вопросам управления многоквартирным домом	первый и третий четверг с 15 до 17 ч.	7-25-04
Главный инженер Марфин Александр Александрович	- общие вопросы; - вопросы эксплуатации инженерных систем	ежедневно с 15 до 17 ч.	7-25-30
Мастера производственных участков	- вопросы эксплуатации инженерных систем; - вопросы содержания и ремонта МКД; - вопросы благоустройства и уборки мест общего пользования;	Ежедневно в рабочее время с 8 до 17 ч.	7-25-18
Паспортист	- выдача справок и выписок; - прием и выдача регистрационных документов	Ежедневно в рабочее время с 8 до 17 ч.	7-25-63
Бухгалтер по расчетам с населением	- выдача справок и выписок;	Ежедневно в рабочее время с 8 до 17 ч.	7-25-63
Диспетчер АДС	приём заявок потребителей	пн.-пт. с 8 до 17 ч. пн.-пт. с 17 до 8 ч. сб., вс. круглосут.	7-25-18 4-07-95

II. Информация о Представителях Управляющей организации

В соответствии с п.3.7 Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке и сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях.

Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
ООО «Жилфондсервис» г. Новомосковск, ул. Мира 39а тел.: 7-25-04, 7-25-18	- содержание и ремонт общего имущества: конструктивных элементов многоквартирных домов, детских площадок; внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, подвалов, чердаков, крыш многоквартирных домов; - ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов; - благоустройство и содержание общего имущества многоквартирного

	дома; - сбор, транспортировка бытовых отходов и крупногабаритного мусора
НМУП «Микрорайон-сервис» г. Новомосковск, ул. Водопьянова 10а тел./факс 4-07-95	- аварийно- восстановительные работы по ремонту инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления многоквартирных домов. - аварийно- восстановительные работы по ремонту внутридомового электрооборудования и электрических сетей многоквартирных домов
ООО «Техно М»; г. Новомосковск, ул. Маяковского 25, тел.	- техническое и сервисное обслуживание узлов учета теплоснабжения
ООО «Жилсервис» г. Новомосковск, ул. Первомайская 73, тел./факс 6-45-32	- обслуживание лифтов; - дератизация, дезинсекция и дезинфекция мест общего пользования в многоквартирных домах
НМУП «Городское благоустройство» г. Новомосковск, ул. Первомайская 70 Тел. 6-58-99	Размещение (захоронение) бытовых отходов и крупногабаритного мусора
АО «ОЕИРЦ» г. Тула, ул. Л. Толстого 114а тел. факс. 33-81-87	- осуществление деятельности по приему платежей физических лиц; - осуществление деятельности по печати платежных документов;
ООО «Центр КРИС» г. Новомосковск, ул. Куйбышева 34/35 тел. факс. 6-44-55	- осуществление деятельности по приему платежей физических лиц; - осуществление деятельности по печати платежных документов;

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией.

**Информация о лицах, уполномоченных собственниками для взаимодействия
с управляющей организацией**

Определение уполномоченного лица для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом

При условии избрания совета многоквартирного дома

Основание: Протокол общего собрания собственников № _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

1. Для целей исполнения полномочий, связанных с хранением экземпляра Договора, составленного для собственников помещений (п.12.1 Договора), с проверкой правильности составления, визированием и хранением ежегодного Перечня работ, услуг (п.4.1.3 Договора), с хранением актов выполненных работ, оказанных услуг (п.4.1.9 Договора), а также с участием в переговорах по спорам, связанным с исполнением Договора (п.12.2 Договора), уполномоченным лицом выступает:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

2. Для целей осуществления полномочий, связанных с согласованием необходимости выполнения непредвиденных работ (п.4.1.5 Договора), с изменением Перечня работ, услуг, (п.4 Приложения № 10 к Договору), с приемкой и подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг (п.4.1.7 и 7.1.6 Договора), уполномоченным лицом выступает:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

3. Для целей осуществления полномочий, указанных в пунктах 7.1.6, 3.9., 6.2.2 Договора и п.2 Приложения №19 к Договору, и иных, указанных в Договоре и Приложениях к нему, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, уполномоченным лицом выступает:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

4. В случае отсутствия любого из указанных уполномоченных лиц, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, уполномоченным лицом выступает:

ФИО, квартира № _____

Контактный телефон _____

5. Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводятся до сведения Управляющей организации председателем совета многоквартирного дома (при отсутствии совета многоквартирного дома – одним из собственников помещений в многоквартирном доме) письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (*например, копии протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего*).

6. Срок действия полномочий лиц, указанных в п. 1 настоящего Приложения, равен сроку действия Договора, указанному в п. 2.2. Договора, за исключением случаев принятия в период действия Договора общим собранием собственников решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

Порядок выдачи копий договора управления

Приложение устанавливает порядок выдачи УО копий договор управления МКД, а также иных документов, выражающих договоры управления МКД (далее - копии договоров), в том числе порядок рассмотрения заявления о выдаче копии договора и изготовления копии договора, основания отказа в выдаче копии договора и порядок оформления сообщения об отказе в выдаче копии договора.

I. Общие положения

1. Согласно пункту 3 статьи 9 Жилищного кодекса УО выдают собственникам или их законным представителям (доверенному лицу) по их заявлениям в письменной форме копии договоров и иных документов, выражающих содержание договора управления МКД.

УО выдаются копии договоров, на основании которых:

1) за собственником жилого помещения или владельцем объекта недвижимого имущества на ином вещном праве согласно записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на момент подачи им заявления о выдаче копии договора было зарегистрировано указанное помещение (имущество);

2) за нанимателем жилого помещения на момент подачи им заявления о выдаче копии договора был заключен договор найма жилого помещения (имущества) с собственником этого жилого помещения.

2. УО выдает Собственнику (нанимателю) копию экземпляра Договора, включающую в себя только текст самого Договора на 13 (тринадцати) страницах. При этом Собственник (наниматель) помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 13.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте УО (<http://lsvc.ru>), указанном в п. 4 раздела 1 Приложения № 16 к Договору, на котором в обязательном порядке УО размещает все Приложения к Договору, за исключением Приложения № 1.

3. Плата за выдачу копий договоров управления не взимается. По просьбе Собственника помещения УО изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 1) за счет средств соответствующего Собственника (нанимателя).

II. Прием и рассмотрение заявлений о выдаче копий договоров

4. Для получения копии договора в УО представляются:

- заявление о выдаче копии договора;
- документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени надлежащего лица (то есть лица, которому может быть выдана копия договора) (если заявление подается представителем), в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени данного юридического лица.

Физическое лицо, в том числе представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность. Представитель юридического лица также предъявляет учредительные документы юридического лица.

Если о выдаче копии договора управления ходатайствует наследник или юридическое лицо - правопреемник правообладателя (при реорганизации), переход права к которому не был зарегистрирован на дату представления заявления о выдаче копии договора управления, то в УО также представляется документ, подтверждающий, что заявитель является надлежащим лицом (лицом, которому может быть выдана копия договора). Например, в качестве документа, подтверждающего, что обратившееся с заявлением о выдаче копии договора лицо является наследником правообладателя, может рассматриваться документ, выданный нотариусом (справка, уведомление и т.п.) и подтверждающий данный факт.

5. В заявлении о выдаче копии договора управления указываются:

- данные о собственнике (нанимателе) помещения, которому может быть выдана копия договора управления;
- сведения о представителе (фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес, по которому можно связаться с представителем), если заявление подается представителем;
- наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (если заявление подается представителем) действовать от имени собственника (нанимателя), в том числе представителя юридического лица, подтверждающие его полномочия действовать от имени данного юридического лица;
- наименование и адрес (местоположение) жилого помещения (объекта недвижимого имущества);
- подпись заявителя;
- дата составления заявления о выдаче копии договора.

Если заявителем является наследник правообладателя или юридическое лицо - правопреемник правообладателя (при реорганизации), то в заявлении дополнительно указываются сведения о данном лице.

6. Работник УО при приеме заявления о выдаче копии договора управления должен:

- установить (идентифицировать) личность заявителя;
- проверить наличие документа (документов), подтверждающего право, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав;
- проверить наличие документа, подтверждающего полномочия представителя собственника (лица, которому может быть выдана копия договора если с заявлением о выдаче копии договора обратился представитель собственника), в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица;
- внести запись о принятии документов в книгу учета.

7. При рассмотрении заявления о выдаче копии договора управления необходимо установить:

- наличие записи о правах, на помещение (объект недвижимости), копия договора которого запрашивается;
- соответствие сведений о собственнике (нанимателе), содержащихся в первичных документах УО и указанных в заявлении о выдаче копии договора управления;
- наличие полномочий у представителя собственника на получение копии договора, в том числе полномочий у представителя юридического лица на получение копии договора.

III. Заверение копий договоров

8. При отсутствии причин, препятствующих выдаче копии договора управления, УО изготавливает копию договора управления с подлинника договора управления, хранящегося в деле УО. Копия договора изготавливается с использованием копировальной техники.

Копия договора управления заверяется должностным лицом УО, обладающим правом заверительной подписи с указанием его фамилии, имени и отчества и скрепляется печатью УО.

9. Подлинник договора управления состоит из нескольких листов, при изготовлении копии такого договора управления листы нумеруются, скрепляются, после чего на свободном месте оборотной стороны последнего листа после подписей сторон договора проставляется указанная надпись.

IV. Отказ в предоставлении копии договора

10. В выдаче копии договора может быть отказано, если:

- отсутствуют на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом договора управления, копия которого запрашивается;

- в УО отсутствует подлинный экземпляр договора управления, за выдачей копии которого обратился собственник (наниматель), в том числе в случаях, когда подлинник данного договора управления признан вещественным доказательством и его выемка произведена в установленном федеральным законом порядке;

- за выдачей копии договора управления обратилось ненадлежащее лицо, в том числе представитель собственника (лица, которому может быть выдана копия договора) не уполномочен надлежащим образом на получение копии договора.

10. Сообщение об отказе в предоставлении копии договора управления, составляемое в письменной форме, должно содержать:

- наименование УО;

- исходящий номер и дату направления сообщения;

- адрес, фамилию, имя и отчество физического лица или наименование юридического лица, которому направляется сообщение;

- слова "Вам отказано в выдаче копии (далее указываются наименование и реквизиты подлинника договора управления, копия которого запрашивалась), заявление о чем было представлено (далее указываются дата и входящий номер представленного заявления), по следующим причинам:";

- причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в выдаче копии договора управления.

Сообщение об отказе в предоставлении копии договора управления составляется на официальном бланке УО и подписывается руководителем УО с указанием его фамилии, имени и отчества и скрепляется печатью УО.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных, являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан- нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей в принудительном (судебном) порядке.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа, для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения, Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных, для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно- телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека).

С учетом требований Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 № 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации".

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных потребителей «по достижению цели обработки информации» составляет 3 года, т.е. по истечении срока хранения этих данных, а именно в случае расторжения, либо окончания срока действия Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц, прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества**

1. Перечень стандартов по управлению многоквартирным домом, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения услуг и работ
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).	постоянно
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 Российской Федерации о защите персональных данных.	постоянно
3	<i>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:</i>	
3.1	- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;	1 раз в год при планировании работ (услуг)
3.2	- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких;	1 раз в год при расчете тарифа
3.3	- 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;	1 раз в год
3.4	- 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;	при необходимости
3.5	- 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	1 раз в год при планировании работ (услуг)
4	<i>Организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, общим собранием членов товарищества или кооператива вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:</i> - уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания; - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива 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, членов товарищества решений, принятых на собрании;	по мере необходимости, но реже 1 раза в год
5	<i>Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:</i> - определение способа оказания услуг и выполнения работ; - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ; - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;	по мере необходимости

	<ul style="list-style-type: none"> - 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, теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения 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; - 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; 	
6	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	постоянно
7	<p><i>Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Российской Федерации; - оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме; - осуществление 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 и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации; 	постоянно
8	<p><i>Обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества 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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами; - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; - обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке. 	<p>не реже 1 раза в год</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p> <p>постоянно</p>

2. Перечень услуг и работ, по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения услуг и работ
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и несущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
1.1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг	постоянно

	здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений	
1.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	постоянно
1.1.3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности	постоянно
1.2	<i>Работы, выполняемые в зданиях с подвалами</i>	
1.2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений	постоянно
1.2.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков и принятие мер: - исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод; - исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений; - обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	постоянно постоянно постоянно
1.2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей	постоянно
1.3	<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен</i>	
1.3.1	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. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.3.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.3.3	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. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.4	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий</i>	
1.4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.4.2	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.4.3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного 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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.4.4	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.4.5	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений - разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ

1.5	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов</i>	
1.5.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.5.2	Контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона, состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.5.3	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.6	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий</i>	
1.6.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий постоянно эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.6.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.7	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши</i>	
1.7.1	Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек	постоянно
1.7.2	Устранение нарушений, приводящих к протечкам	немедленно
1.7.3	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.7.4	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных 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. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану работ
1.7.5	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану работ
1.7.6	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. В случае выявления нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу	постоянно согласно плану работ
1.7.7	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. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно немедленно согласно плану работ
1.7.8	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости
1.7.9	Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в	по мере

	осенний, весенний и зимний периоды	необходимости
1.7.10	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости
1.7.11	Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости
1.8	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц</i>	
1.8.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.8.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.8.3	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.8.4	Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами	по мере необходимости
1.9	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов</i>	
1.9.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных со стенами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ.	постоянно согласно плану работ
1.9.2	Контроль состояния (работоспособности подсветки) информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.9.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.9.4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.9.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ.	постоянно согласно плану работ
1.10	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу</i>	
1.10.1	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану работ
1.11	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу</i>	
1.11.1	Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	постоянно согласно плану работ
1.12	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу</i>	
1.12.1	Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов) При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	постоянно согласно плану работ

1.13	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу</i>	
1.13.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с октября по апрель) проведение ремонта, включая замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно незамедлительно согласно плану работ
2	<i>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества</i>	
2.1	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции</i>	
2.1.1	Проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	постоянно
2.1.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	по мере необходимости
2.2	<i>Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим водоснабжением, водоотведением</i>	
2.2.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно
2.2.2	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	постоянно
2.2.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем	незамедлительно
2.2.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.2.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
2.2.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по мере необходимости
2.2.7	Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, а также соединительных элементов	постоянно
2.2.8	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	незамедлительно
2.2.9	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	незамедлительно
2.2.10	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	по мере необходимости
2.2.11	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно
2.2.12	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	при текущем ремонте с заменой труб
2.3	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение)</i>	
2.3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно
2.3.2	Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)	постоянно
2.3.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем	незамедлительно
2.3.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.3.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по мере необходимости
2.3.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	незамедлительно
2.3.7	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с

		заменой труб
2.3.8	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.3.9	Проведение пробных пусконаладочных работ	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.3.10	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости
2.4	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования</i>	
2.4.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	постоянно
2.4.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	постоянно
2.4.3	Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.4.4	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды	постоянно
2.5	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования</i>	
2.5.1	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	периодически по отдельному плану немедленно
2.6	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)</i>	
2.6.1	Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб. В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.)	постоянно согласно плану восстановительных работ
2.6.2	Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов	1 раз в квартал
2.6.3	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно
2.6.4	Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета	в сроки, установленные технической документацией на прибор учета
2.7	<i>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов)</i>	
2.7.1	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	постоянно согласно графику
2.7.2	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов): - ежесменное техническое обслуживание - текущее техническое обслуживание - полугодовое техническое обслуживание	1 раз в смену 1 раз в смену или сразу после несанкционированной поломки 1 раз в 6 месяцев
2.7.3	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), включая ликвидацию сбоев в работе лифтов и системы диспетчерского контроля с обеспечением пуска остановившихся лифтов, а также проведение работ по освобождению пассажиров	круглосуточно
2.7.4	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том	1 раз в год по

	числе после замены элементов оборудования	графику, по мере необходимости
2.7.5	Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок лифтов	постоянно
2.7.6	Производственный контроль за соблюдением требований промышленной безопасности	постоянно
3	<i>Работы и услуги по содержанию иного общего имущества</i>	
3.1	<i>Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества</i>	
3.1.1	Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раз в неделю
3.1.2	Влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раз в месяц
3.1.3	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в год
3.1.4	Мытье окон	1 раз в год
3.1.5	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества	периодически по отдельному плану
3.2	<i>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 (осенне-зимний) период года</i>	
3.2.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по мере необходимости
3.2.2	Сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
3.2.3	Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада	1 раз в сутки
3.2.4	Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
3.2.5	Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега	1 раз в сутки
3.2.6	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда
3.2.7	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
3.3	<i>Работы по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года</i>	
3.3.1	Уборка и подметание придомовой территории	1 раза в сутки
3.3.2	Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд	1 раз в сутки
3.3.3	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
3.3.4	Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
3.3.5	Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории. Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории	2 раза в течение периода по мере необходимости
3.3.6	Уборка газонов, расположенных на придомовой территории	1 раз в трое суток
3.4	<i>Работы по содержанию детских, спортивных площадок и их элементов (песочницы, качели, горки и другого игрового и спортивного оборудования), расположенных на придомовой территории</i>	
3.4.1	Контроль состояния и выявление повреждений элементов детской, спортивной площадки (песочницы, качели, горки и другого игрового и спортивного оборудования). В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости)	постоянно незамедлительно
3.5	<i>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов</i>	
3.5.1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора) при накоплении более 2,5 куб.м	ежедневно по мере накопления
3.5.2	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) Передача отходов I - IV классов опасности в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	постоянно по мере необходимости
3.6	<i>Работы по обеспечению требований пожарной безопасности</i>	
3.6.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, противопожарного водоснабжения	постоянно
3.6.2	Техническое обслуживание и ремонт систем, внутреннего противопожарного	постоянно

	водопровода	
3.7	<i>Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания</i>	
3.7.1	Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
3.7.2	Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
3.7.3	Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии)	круглосуточно
3.7.4	Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями	постоянно
3.7.5	Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения	круглосуточно
3.7.6	Отражение сведений, полученных аварийно- диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, в соответствующих журналах	круглосуточно
3.7.8	Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения внутри многоквартирных домов	незамедлительно
3.7.9	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	незамедлительно
3.7.10	Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей.	незамедлительно при поступлении сигналов об аварии или повреждении
3.7.11	Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно- диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений	круглосуточно круглосуточно

Порядок изменения Перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 и 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею работ в случае, указанном в п.5.5 Договора.

5. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделяния Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

6. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 12 к Договору.

7. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

8. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в п. 5.5. Договора.

Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме, нанимателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение Договора управления

Обязательные требования к соблюдению Потребителями определены в следующих нормативных правовых актов:

Жилищный кодекс РФ;

Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон РФ от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон РФ от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

Федеральный закон РФ от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

Федеральный закон РФ от 29 декабря 2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления";

Постановление Правительства РФ от 21.01.06. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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»;

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (действующее в части отдельных положений);

Постановление Правительства РФ от 28.01.06 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»;

Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов»;

Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Приказ МЧС РФ от 18.06.2003 № 313 «Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ПСПБ 01-03)»;

Постановление Правительства РФ №390 от 25.04.2012 г. «О противопожарном режиме» Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64);

Правила благоустройства территории Муниципального образования г. Новомосковск (принято решением Собрания депутатов муниципального образования г. Новомосковск от 20.11.2012г. № 77-1);

Закон Тульской области «О регулировании отдельных правоотношений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области» (принят Тульской областной Думой 27 июня 2013 г.).

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Требованиями.

Собственник нежилого помещения обязан ознакомить лиц постоянно находящихся в нежилом помещении с данным Требованиями.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящей Требованиями.

I. Общие требования.

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания общего имущества путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, 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.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями собственники и наниматели обязаны:

а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;

г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

е) 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 управляющей организации (далее - исполнитель) или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

ж) производить текущий ремонт жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому собственниками или нанимателями за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения) не отнесенного к общему имуществу.

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей.

Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности, а у нанимателя с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а для выполнения необходимых срочных ремонтных работ и ликвидации аварий - в любое время. **Управляющая организация вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;**

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) 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 исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

м) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

н) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю.

о) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией

на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

п) допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

р) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

II. Потребителям запрещается:

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

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

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

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

д) 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;

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

ж) производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Определение состава общего имущества необходимо для:

формирования договорных отношений. Состав общего имущества, подлежащий управлению является обязательным (существенным) условием договора управления многоквартирным домом (Ч.3 Ст. 162 ЖК РФ);

разграничения внутридомовых инженерных систем (ВДИС) от внутриквартирных инженерных сетей, а также внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей);

разграничения видов финансирования на содержание и ремонт внутриквартирных инженерных систем и ВДИС (индивидуальная, солидарная оплата);

установления границ эксплуатационной ответственности для собственников, управляющей, обслуживающей и ресурсоснабжающей организаций.

В состав общего имущества включаются:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

IV. Инженерные системы

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения.

В состав общего имущества включаются 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.

Внутридомовая инженерная система водоотведения.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутридомовая система отопления.

В состав общего имущества включается 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.

Внутридомовая система электроснабжения.

В состав общего имущества включается 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, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница сетей.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), 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 собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации и может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются.

Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Собственник (наниматель), допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней.

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах должны быть окрашены масляной краской не менее двух раз и надежно закреплены.

При подготовке помещений к зиме Потребители обязаны установить уплотняющие прокладки в притворах оконных и дверных проемов, заменить разбитые стекла, оклеить оконные рамы, если не установлены стеклопакеты.

Запрещается самовольно демонтировать, переносить, увеличивать поверхность нагрева или количество отопительных приборов, а также производить замену отопительных приборов предусмотренных проектной или технической документацией без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда.

Запрещается прокладку новых или замену существующих (проектных) подводящих и отводящих трубопроводов.

Запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой.

В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

В случае выполнения собственниками переустройства (установка пластиковых окон и т.д.), в следствие которого нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, собственникам необходимо выполнить мероприятия по устройству приточных клапанов.

Потребителям запрещается:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов;
- производить объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

Пользование балконами и лоджиями.

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов (разрушения краев балконной плиты или трещин между балконной плитой и стеной) лоджий, козырьков и эркеров потребитель обязан сообщить об этом управляющей организации.

Ящики для цветов Потребитель вправе устанавливать на балконах только в соответствии с указаниями проекта.

Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

Не допускается размещение на балконах и лоджиях громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения.

Запрещается пользование балконом и лоджией в случае их аварийного состояния.

Запрещается демонтировать установленные на балконах и лоджиях эвакуационные лестницы и заваривать, загромождать люки.

Электрические плиты.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штепсельного соединения с заземляющим контактом. Техническое обслуживание электроплит должно быть организовано собственником помещения один раз в год.

При техническом обслуживании проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

VII. Требования пожарной безопасности.

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порошок, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;

в) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

и) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;

к) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;

л) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

м) складировать отходы образовавшиеся во время ремонта, в местах временного хранения отходов. Вывоз отходов образовавшихся во время ремонта, собственник или наниматель вывозит в специально отведенные для этого места самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией.

Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Чердачные помещения не должны быть захлапленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

VIII. Ресурсосбережение.

Теплосбережение.

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий:

установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения;

замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла;

установка на окна теплоотражающих пленок;

заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов;

остекление балконов и лоджий;

установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах;

заделка межпанельных и компенсационных швов;

утепление наружных стен.

Экономия воды.

Экономия холодной и горячей воды может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

установка приборов учета;

своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов;

замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30% до 50%.);

установка смесителей оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30 – 40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного;

установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;

использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;

установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;

использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;

использование посудомоечной машины;

замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле;

установка вместо обычных выключателей светорегуляторов;

использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее). Экономия электроэнергии на 15–45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращение вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;

своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;

использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономии до 30% энергии;

использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников;

использование энергосберегающих лампы, они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80%;

приготовление пищи не используя кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60%. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30% энергии;

расположение холодильника не рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены;

использование холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;

использование плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;

использование утюгов с экономичным режимом. Экономия энергии заключается в функции автоматического энергосбережения, которую можно использовать при нажатии на ручку утюга. Когда прибор включен, но при этом находится без движения (поднят или просто стоит на поверхности гладильной доски), парообразование автоматически прекращается, что приводит к меньшему потреблению электроэнергии;

экономия энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше;

своевременное удаление из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например четверть чайника.

Стиральные машины.

Использование моделей стиральных машин, которые можно подключить непосредственно к горячей воде. Что помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при температуре 40 градусов). Кроме того, автоматический датчик загрузки обеспечивает подачу ровно такого количества воды, которое необходимо для достижения наилучшего результата при стирке — таким образом уменьшается расход электроэнергии.

Применение специальных программ с применением различных порошков и добавок, которые позволяют отстирывать даже очень сильно грязные вещи при температуре около 40-60 градусов. Снижение нагрева воды от 90 до 40 -60 градусов даёт до 25 % экономии.

Пылесос.

Использование пылесоса на треть заполненный мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%, соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии. Чаще производите чистку пылесборника вашего пылесоса.

Выключение неиспользуемых приборов из сети, что позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВт/ч в год.

Перечень коммунальных услуг и условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и порядке определения размера платы за коммунальные услуги

Понятия, используемые в настоящем приложении, означают следующее:

"индивидуальный прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире).

"исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

"коллективный (общедомовой) прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

"коммунальные услуги" - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

"коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

"нежилое помещение в многоквартирном доме" - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

"норматив потребления коммунальной услуги" - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

"общий (квартирный) прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

"потребитель" - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги;

"централизованные сети инженерно-технического обеспечения" – совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

Понятия "жилое помещение" и "управляющая организация" употребляются в настоящем приложении в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (далее – Правила № 354) и Договором управления.

Коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента, а именно:

с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам;

со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам;

со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

б) состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;

в) предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении N 1 к Правилам №354

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

д) качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам №354

е) техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

2. Информация о предоставляемых коммунальных услугах и регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

- с 01.07.2016 года по 01.07.2017 года

Коммунальная услуга	Единица измерения	Тариф руб. с НДС	Основание
Холодное водоснабжение	метр куб.	27,22	Постановление комитета ТО по тарифам от 27.11.2015 г. № 43/6
Горячее водоснабжение	метр куб.		
Водоотведение	метр куб.	15,22	Постановление комитета ТО по тарифам от 27.11.2015 г. № 43/6
Тепловая энергия			
Электроэнергия - для жилых помещений, оборудованных электроплитами; - для жилых помещений, оборудованных газовыми плитами;	КВт. час	2,71 3,87	Постановление комитета ТО по тарифам от 27.11.2015 г. № 46/1

3. Предоставление коммунальных услуг

Коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления предоставляются:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течении срока действия соответствующего договора с учетом перерывов допускаемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течении срока действия соответствующего договора с учетом перерывов допускаемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома, из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам доме- осуществляется круглосуточно в течении срока действия соответствующего договора с учетом перерывов допускаемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течении срока действия соответствующего договора с учетом перерывов допускаемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

д) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в п.15 приложения № 1 к Правилам № 354 - осуществляется круглосуточно в течении отопительного периода и срока действия соответствующего договора с учетом перерывов допускаемые Правилами предоставления коммунальных услуг. Отопительный период начинается и заканчивается в установленные органом местного самоуправления сроки.

4. Требования к качеству коммунальных услуг должно соответствовать:

- а) холодное водоснабжение – требованиям указанным в п. 1 , 2 , 3 приложение №1 к Правилам № 354
- б) горячее водоснабжение – требованиям указанным в п. 4 , 5 , 6 ;7 приложение №1 к Правилам № 354
- в) водоотведение – требованиям указанным в п. 8 приложение №1 к Правилам № 354
- г) электроснабжение – требованиям указанным в п. 9 , 10 приложение №1 к Правилам № 354
- д) отопление – требованиям указанным в п. 14 , 15 , 16 приложение №1 к Правилам № 354

Указанные требования к качеству коммунальных услуг применяются до вступления в силу иных норм и требований Законодательства Российской Федерации.

5. Определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопление предоставленную в жилом помещении.

5.1.1. За коммунальную услугу по холодному водоснабжению в жилом доме оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354

а) На общедомовые нужды согласно п. 44-47 Правил № 354 , при этом объем холодной воды предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 11 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.1.2. За коммунальную услугу по холодному водоснабжению в жилом доме не оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

а) На общедомовые нужды согласно п. 48 Правил № 354 , при этом объем холодной воды предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 15 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.1.3. Указанное определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу холодного водоснабжения предоставленную в жилом помещении применяются до вступления в силу иных требований законодательства Российской Федерации.

5.2.1. За коммунальную услугу по горячему водоснабжению в жилом доме оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354

а) На общедомовые нужды согласно п. 44-47 Правил № 354 , при этом объем горячей воды предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 12 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.2.2. За коммунальную услугу по горячему водоснабжению в жилом доме не оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

а) На общедомовые нужды согласно п. 48 Правил № 354 , при этом объем горячей воды предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 15 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.2.3. Указанное определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу горячего водоснабжения предоставленную в жилом помещении применяются до вступления в силу иных требований законодательства Российской Федерации.

5.3.1. За коммунальную услугу по водоотведению в жилом доме оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

а) На общедомовые нужды согласно п. 44-46 Правил № 354, при этом объем сточных бытовых вод предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 12 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.3.2. За коммунальную услугу по водоотведению в жилом доме не оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

5.3.3. Указанное определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу водоотведение предоставленную в жилом помещении применяются до вступления в силу иных требований законодательства Российской Федерации.

5.4.1. За коммунальную услугу по электроснабжению в жилом доме оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

а) На общедомовые нужды согласно п. 44-47 Правил № 354, при этом объем электрической энергии предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 12 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.4.2. За коммунальную услугу по электроснабжению в жилом доме не оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 Правил № 354.

а) На общедомовые нужды согласно п. 48 Правил №354, при этом объем электрической энергии предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды определяется по формуле № 15 приложения № 2 к Правилам № 354.

5.4.3. Указанное определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу электроснабжение предоставленную в жилом помещении применяются до вступления в силу иных требований законодательства Российской Федерации.

5.5.1. За коммунальную услугу по отоплению в жилом доме оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42(1) Правил № 354.

5.5.2. За коммунальную услугу по отоплению в жилом доме не оборудованном общедомовым (коллективным) прибором учета согласно п.42 (1) Правил № 354.

5.5.3. Указанное определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу отопление предоставленную в жилом помещении применяются до вступления в силу иных требований законодательства Российской Федерации.

5.6.1. Расчет размера платы за коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления предоставленную потребителю проживающему в комнате в жилом помещении являющейся коммунальной квартирой осуществляется в соответствии с п.50 Правил № 354

6. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится:

-по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению согласно п. 104 -113 Правил № 354.

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

-по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению согласно п. 98 -102 Правил № 354.

8. Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении производится:

-по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению согласно п. 86 -97 Правил № 354.

9. Основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг:

-по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению согласно п. 114 -122 Правил № 354.

10. Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета (ИПУ)

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг потребитель в жилых и нежилых помещениях ежемесячно снимают его показания на 25 число каждого месяца передают полученные показания исполнителю соответствующей коммунальной услуги любым из следующих способов:

- в соответствующем разделе платежного документа;
- на адрес электронной почте исполнителя коммунальной услуги;
- по телефонам, указанным в платежном документе исполнителя коммунальной услуги.

11. Порядок установления количества граждан временно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной, горячей воды и электроэнергии.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с Правилами № 354 исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей.

Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления поданного собственником жилого помещения (постоянно проживающим потребителем).

Если исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома (если в доме создан совет МКД), в этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3-х дней со дня его составления направляется исполнителю коммунальной услуги для начисления размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги.

Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

- ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;
- окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении, указанного в заявлении собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем. Исполнитель имеет право проверить достоверность полученной от собственника информации об окончании срока временного проживания граждан в течение 3 дней.

12. Порядок проведения проверок состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний.

Проведение проверок состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний производится в соответствии с п.80-85 «Правил предоставления коммунальных услуг...» (утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 6.05.2011).

13. Определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу предоставленную потребителю в нежилом помещении указывается в договорах холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления.

Порядок формирования и использования резервов на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме

В целях обеспечения финансирования отдельных видов ремонтных работ, включенных в Перечень работ, услуг, а также непредвиденных работ Управляющая организация создает резервы на текущий ремонт. Решение о создании таких резервов принимается общим собранием собственников по предложениям Управляющей организации о накоплении денежных средств до начала выполнения соответствующих ремонтных работ.

Виды резервов на ремонт, порядок их создания и расходования средств резервов на ремонт на период действия Договора устанавливаются следующие:

1. В целях обеспечения финансирования выполнения отдельных видов работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в Перечень работ, услуг, Управляющая организация создает резерв на текущий ремонт.

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ по текущему ремонту, не включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества, Управляющая организация создает резерв на непредвиденные работы.

2. Резервы на ремонт создаются за счет целевых средств собственников, размеры которых устанавливаются на каждый год действия Договора по правилам расчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения исходя их суммы резервов, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3 и 4 настоящего Приложения. Соответствующие целевые средства собственников помещений включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3. Резерв на текущий ремонт создается Управляющей организацией за 6 (шесть) месяцев (или другой срок согласованный с Собственниками) до начала выполнения соответствующих ремонтных работ, в соответствии с перечнем работ, указанным в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 9 к Договору.

Размер резерва на текущий ремонт определяется из расчета не более стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв. Сумма резерва в каждом году его создания определяется:

а) в период до года проведения определенного вида ремонтных работ – исходя из плано- договорной стоимости таких работ, указанной в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 9 к Договору (в ценах на дату заключения Договора) и количества месяцев создания соответствующего резерва;

б) в году проведения соответствующего вида ремонтных работ – из расчета разницы между плано-договорной стоимостью таких работ, определенной с учетом её индексации в порядке указанном в п.5.4 Договора, и суммы созданного соответствующего резерва до начала года проведения соответствующего вида ремонтных работ.

Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв.

4. Резерв на непредвиденные работы создается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ.

Размер резерва на непредвиденные работы определяется на каждый год действия Договора в сумме, установленной в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 9 к Договору. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора.

Расходование средств такого резерва осуществляется с учетом условий, установленных в п.5.2. Договора. Неизрасходованные средства резерва на непредвиденные работы отражаются обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений об исполнении Договора за каждый год его действия и учитываются при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном в п. 6.1.2 Договора.

5. Неизрасходованные средства резервов на ремонт подлежат возврату собственникам помещений (нанимателям жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда) при внесении ими соответствующих средств Управляющей организации в порядке, установленном собственниками помещений, в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям.

Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единым и предъявляется УО к оплате плательщикам.
2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору соответствует примерной форме такого платежного документа и представлена в конце настоящего Приложения.
При заполнении и использовании Платежного документа Управляющая организация, её Представитель по расчетам с потребителями и плательщики руководствуются Методическими рекомендациями по заполнению платежного документа.
3. Плательщикам – гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Управляющей организацией.
Плательщик - гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Управляющую организацию по расчетам с потребителями о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также обратиться в Управляющую организацию для получения платежного документа с указанием в нем вносимых сумм по частично (предварительно) оплачиваемым услугам или по которым оплачивается задолженность.
Если плательщик – гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, без указания видов оплачиваемых услуг и соответственно вносимых по ним сумм, произведенная таким плательщиком частичная, предварительная оплата или оплата задолженности распределяется пропорционально начисленным платежам, по видам услуг, по платежным документам, по которым производится частичная, предварительная оплата или оплата задолженности.
4. Плательщикам – юридическим лицам предъявляется счет на оплату, который необходимо получить в бухгалтерии ООО «Жилфондсервис», если иной порядок получения таких подлинников не будет согласован с Управляющей организацией.
5. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца.
6. Платежный документ, составляемый в порядке, указанном в настоящем Приложении, может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

Форма платежного документа

Порядок контроля за исполнением Договора управления управляющей организацией

1. Уполномоченное лицо членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
- получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
- рассмотрения отчетов, предусмотренных пунктом 3.10. Договора.

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, согласно полномочий, указанных в п. 2 настоящего Приложения, то на основании выданной собственниками помещений многоквартирного дома доверенности, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в таком доме, а также по делам связанным с управлением многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей, на официальном сайте в сети Интернет <http://www.lsvc.ru>

а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 5 к Договору (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора;

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения – в течение 10 рабочих дней, срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства от 06.05.2011 г. № 354) – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией;

г) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ – в срок, не позднее 3-х дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;

д) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ – не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

е) ежегодный отчет об исполнении Договора – в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

ж) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 5 к Договору (в т.ч. его телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора;

з) о целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением № 8 к Договору;

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета – на 25 число каждого месяца.

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги, и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем.

Выдача потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством Российской Федерации.

При необходимости получения потребителем указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Управляющей организации, Управляющая организация обязана выдать такому потребителю соответствующие документы при его обращении в Управляющую организацию;

б) о помесечных объемах коммунальных ресурсов, используемых для расчетов размера платы за коммунальные услуги всем потребителям за запрашиваемые потребителем расчетные периоды – в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления от потребителя.

II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации:

1) о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией, в порядке установленном в Приложении № 17 к Договору, - в течение 3 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;

2) о содержании технической документации на многоквартирный дом и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, указанной в Приложении № 3 к Договору, в т.ч. в целях проверки её надлежащего ведения и актуализации по запросу в устной или письменной форме уполномоченного лица, осуществляющего контроль за деятельностью Управляющей организации – немедленно при обращении такого уполномоченного лица в Управляющую организацию.

III. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанной в Приложении № 5 к Договору.

Отчет Управляющей организации

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

- а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;
- б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;
- д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- е) сведения об использовании целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;
- ж) сведения о выполнении непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;
- з) сведения об изменении Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;
- и) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, аренды земельного участка), направлении расходования таких сумм;
- к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- л) информацию о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731.
- м) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.
- н) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

I. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными в случае отсутствия со стороны Собственников многоквартирного дома актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг и выполнении работ установленных правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме № 491 от 13.08.2006 г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные предписания в рамках государственного и муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом и неисполнение в сроки, указанные в данных предписаниях, на основании чего Управляющая организация производит перерасчет за оказанные услуги.

3. Работы по текущему ремонту выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ после их выполнения, в том числе в обеспечении их качества.

4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг, осуществляется Управляющей организацией ежемесячно, с составлением актов проверки и оценки работ, оказанных услуг, согласно Приложений № 19, 20 к Договору.

В случае оформления актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерывов оказания услуг и выполнения работ, при условии своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками многоквартирного дома, Управляющая организация производит перерасчет за некачественно оказанные услуги, выполненные работы, в соответствии с постановлениями Правительства № 491 от 13.08.2006 г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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».

5. При оформлении акта выполненных работ или оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) уполномоченное лицо, вправе изложить в акте замечания, с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты);

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу.

II. Порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

Уменьшение (перерасчет) платы за содержание и ремонт жилого помещения производится:

1) при несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказания услуг – в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденном Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;

2) при неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг, зафиксированным в заявках (жалобах) потребителей и (или) в актах выполненных работ, оказанных услуг, и (или) в актах нарушения качества выполненных работ, оказанных услуг (при невозможности обеспечить качественное выполнение работ, оказании услуг в последующие периоды).

Уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле указанной в п.10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Правительством Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491. Размер платы (плата) уменьшается на основании актов проверки и оценки работ, оказанных услуг, оформленных по форме, установленной в Приложениях № 19, 20 к Договору.

Форма акта установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

**АКТ
установления факта не предоставления коммунальных услуг или
предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества**

г. Новомосковск « ____ » _____ 201__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « ____ » _____ 201__ г. с ____ час. ____ мин. В многоквартирном доме № _____ (квартире № _____) по адресу: г. Новомосковск, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена

(способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидетельские показания, данные измерения параметров качества, другое)

1.4. Задолженность собственника многоквартирного дома за жилищно-коммунальные услуги на день составления акта или на 1 (первое) число месяца составляет: _____

1.5. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____
(Ф.И.О., адрес, телефон)

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____
(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № _____ (квартира № _____) по адресу: г. Новомосковск, ул. _____ произошло « ____ » _____ 201__ г. в ____ час. ____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или _____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло в следствие:

(причины: действия непреодолимой силы: было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства); было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____
(Ф.И.О., адрес, телефон)

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____
(Ф.И.О., должность, телефон)

**Форма акта выполнения работ и (или) оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в
Многоквартирном доме**

**АКТ № _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию
и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

г. Новомосковск

"___" _____ 201__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)
именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____
(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома)
являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на
основании _____, с одной стороны
(указывается решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме либо доверенность, дата, номер)

и _____
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующего на основании _____
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от "___" _____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____, расположенном по адресу:

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость /сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "___" _____ 201__ г. по "___" _____ 201__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____ (прописью)) рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____
(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - _____
(должность, ФИО) (подпись)