

Договор
управления многоквартирным домом

г. _____ « _____ » 20 _____ г.

_____ (фамилия, имя и отчество гражданина, наименование юридического лица)
являющийся собственником помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу:
г. Томск, _____ кв., именуемый в дальнейшем
№ _____, общей площадью _____ кв.м., именуемый в дальнейшем
«Собственник», действующего на основании _____

_____ (документ, устанавливающий право собственника жилое / нежилое помещение)
и ЗАО «Уют ТДСК» именуемое в дальнейшем **Общество** в лице директора Алексея
Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемые совместно **Стороны**,
заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на условиях, определенных:
решением общего собрания Собственников помещений (протокол от « _____ » 20 _____ г.
№ _____, хранящийся по адресу _____ ЗАО «Уют ТДСК»
(Место хранения протокола для возможности ознакомления с ним)

1.2. При исполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются
Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации,
Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения
размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и
выполнения работ по управлению, содержанию, содержанию и ремонту общего имущества в
многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими
установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства
Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг
гражданам, утвержденными в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской
Федерации (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), Правилами
пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства
Российской Федерации от 21.01.2006 № 25, Правилами и нормами технической эксплуатации
жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170
(далее – Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), иными положениями
действующего законодательства, применимыми к настоящему Договору.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых
и нежилых помещений в многоквартирном доме.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая организация по
заданию Собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного
в пункте 8.1 настоящего Договора срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять
работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
предоставлять установленные Договором коммунальные услуги Собственникам помещений в
доме и пользующимся помещениями в доме лицам (далее – пользователи помещений),

осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора указаны в приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее _____ (не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора).

3.1.2. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства управление общим имуществом в многоквартирном доме, выполнять самостоятельно или с привлечением других лиц услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно перечню, указанному в приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Изменения в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Собственники помещений вносят на основании решения общего собрания Собственников помещений.

В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальные услуги в необходимом объеме и надлежащего качества, безопасные для их жизни и здоровья, не причиняющие вреда их имуществу, по следующему перечню: горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, в том числе, в случае если коммунальные ресурсы не производятся Управляющей организацией самостоятельно, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров на предоставление коммунальных ресурсов на условиях, не противоречащих Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, заключенных с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством предоставляемых коммунальных ресурсов.

3.1.4. Обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений иных услуг (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, охраны общего имущества в многоквартирном доме и т.п.), предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений /определенных по результатам открытого конкурса (необужное зачеркнуть).

3.1.5. Информировать Собственников помещений о заключении указанных в пунктах 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оказания и оплаты предусмотренных в них услуг.

3.1.6. Доводить до сведения Собственников помещений информацию о видах, стоимости и порядке оказания (выполнения) за отдельную плату услуг и работ в отношении имущества Собственников помещений, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, посредством размещения данной информации на стендах в подъездах многоквартирного дома, в помещении и на Интернет-сайте (при его наличии) Управляющей организации.

3.1.7. Предоставлять Собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта с указанием перечня, необходимого объема и сроков выполнения работ, порядка финансирования, ремонта, сроков возмещения расходов, с предоставлением расчета расходов на их проведение, в том числе стоимости материалов, и расчета размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещения, а также другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.8. Регулярно, с учетом периодичности, установленной Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, а также не менее 2 раз в год с участием уполномоченного общим собранием Собственников помещений представителя, проводить осмотры общего имущества в многоквартирном доме, на их основе производить анализ и оценку технического состояния общего имущества, разрабатывать и корректировать с учетом обращений Собственников помещений планы работ.

Результаты осмотров (общих, частных, внеочередных) должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

3.1.9. Производить по требованию Собственника помещения сверху платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику помещения платежей с учетом соответствия качества предоставляемых услуг требованиям законодательства, а также правильность начисления неустоек (штрафов, пеней), либо в случае неправомерного начисления платы производить ее корректировку.

3.1.10. Информировать Собственника помещения об изменении размера платы по настоящему Договору не позднее чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

3.1.11. Вести отдельный учет поступлений платежей и затрат, связанных с выполнением настоящего Договора.

3.1.12. Ежегодно, в течение квартала, следующего за истекшим годом, а также за 30 дней до истечения срока действия либо расторжения настоящего Договора представлять Собственникам помещений отчет о выполнении данного Договора за предыдущий год по согласованной форме.

Отчет представляется письменно через уполномоченных представителей Собственников помещений, размещается на доске объявлений в доступном для посетителей помещении Управляющей организации, а также на Интернет-сайте Управляющей организации (при его наличии).

3.1.13. Вести и хранить документацию, полученную от ранее управлявшей многоквартирным домом организации. По обращению Собственника помещения ознакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.14. Обеспечивать по решению общего собрания Собственников помещений и за счет их средств изготовление недостающей документации на многоквартирный дом и внесение в нее с учетом результатов проводимых осмотров изменений, отражающих состояние дома.

3.1.15. Вести в специальных журналах учет устных и письменных заявок Собственников и пользователей помещений на оперативное устранение неисправностей и поврежденный инженерного оборудования, строительных конструкций и других элементов многоквартирного дома.

Указанные заявки рассматривать в день их поступления. Устранение неисправностей организовывать не позднее чем на следующий день. В случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, о принятых решениях сообщать заявителям не позднее 5 дней с момента поступления заявки.

3.1.16. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленном действующим законодательством и настоящим Договором сроки, вести учет устранения указанных в них недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления письменно информировать заявителя о решении, принятом по указанному в заявлении вопросу.

3.1.17. Определить из числа сотрудников Управляющей организации должностных лиц, ответственных за регистрацию граждан по месту жительства и пребывания на основании настоящего Договора, и обеспечить выполнение ими обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

По обращениям Собственников и пользователей помещений выдавать в день обращения либо в соответствии с установленным и доведенным до Собственников помещений расписанием справки установленного образца, выписки из домовой книги и лицевого счета, иные предусмотренные действующим законодательством документы в пределах своей компетенции.

3.1.18. При принятии Собственниками помещений решения о привлечении для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору независимой организации, инженера, специалиста, эксперта заключить соответствующий договор с указанными лицами и обеспечить оплату их услуг за счет средств Собственников помещений.

3.1.19. Осуществлять приемку работ по текущему (капитальному) ремонту дома, с составлением актов освидетельствования (приемки) скрытых работ, комиссионно, при участии представителей Собственников помещений, наделенных соответствующими полномочиями общим собранием Собственников помещений.

3.1.20. Осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, с оформлением Паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.21. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы не позднее 30 дней до прекращения действия Договора вновь избранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора Собственниками помещений непосредственного управления многоквартирным домом - одному из Собственников помещений, указанному в решении общего собрания Собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому Собственнику помещения в доме.

3.1.22. Информировать Собственников помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 5 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.23. По требованию Собственника или пользователя помещения в возможно короткий срок, но не более одних суток, направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника либо пользователя помещения в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

3.1.24. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии в сроки, установленные действующим законодательством и настоящим Договором. Обеспечить доведение до Собственников и пользователей помещений информации о телефонах аварийно-диспетчерских служб посредством ее размещения в подъездах многоквартирного дома.

3.1.25. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию любого из Собственников помещений в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить ему указанный журнал.

3.1.26. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг к коммерческому учету с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов.

3.1.27. Обеспечивать доставку Собственникам помещений платежных документов не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.28. Регулярно (не реже чем 1 раз в год) разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.29. В отопительный сезон проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг; санитарных норм и правил.

3.1.30. Устранять аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования за счет средств Собственников помещений. В случае если аварийное состояние многоквартирного дома, его части, отдельных конструкций или элементов инженерного оборудования вызвано неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору, его устранение осуществляется ею за свой счет.

3.1.31. Осуществлять действия по обеспечению оплаты своих работ и услуг, в том числе принимать меры по взысканию в судебном порядке задолженности Собственников помещений по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

В случае установления Собственником помещения платы нанятелю в меньшем размере, чем установлено настоящим Договором, требовать от него в соответствии с частью 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации доплаты оставшейся части платы.

3.1.32. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. В целях обеспечения выполнения условий настоящего Договора:

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

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

3.2.1.3. Информировать уполномоченные органы контроля и надзора о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества в доме, а также об использовании их Собственником помещения, иными лицами, не по назначению.

3.2.2. Взаимодействовать с общим собранием Собственников помещений, в том числе:

3.2.2.1. Принимать участие без права голосования (за исключением случая, когда Управляющая организация является собственником помещения (-ий) в многоквартирном доме) в общих собраниях Собственников помещений.

3.2.2.2. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.2.3. Вносить предложения Собственникам помещений о необходимости проведения внеочередного общего собрания.

3.2.3. По решению общего собрания Собственников помещений привлекать инвестиции в форме капитальных вложений в общее имущество Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2.4. Привлекать к исполнению обязательств, предусмотренных настоящим Договором, третьих лиц (подрядные организации), соответствующих (-ие) установленным действующим законодательством требованиям.

3.2.5. В соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться общим имуществом Собственников помещений посредством заключения соответствующих договоров (аренды, установки и эксплуатации рекламных конструкций и др.) с последующим использованием полученных по таким договорам денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками помещений.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, подачу горячей воды, электрической энергии, газа.

3.2.7. Представлять интересы Собственников помещений в государственных органах, в том числе судах, органах местного самоуправления, в отношениях с третьими лицами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

3.2.9. При обоснованном перерасходе средств по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производить перераспределение средств между этими статьями, не ухудшая условий проживания граждан.

3.3. Собственник помещения обязан:

3.3.1. Своевременно (до 10-го числа месяца, следующего за расчетным) и в полном объеме оплачивать жилищные, коммунальные и иные услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором.

3.3.2. Соблюдать установленные правила пользования жилыми помещениями и правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

3.3.2.1. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.2.2. Поддерживать собственное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей. Содержание и ремонт принадлежащего ему имущества и оборудования осуществлять за свой счет.

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

3.3.2.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности вводной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

3.3.2.5. Не производить переустройство и переоборудование принадлежащего ему помещения без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

3.3.3. В целях создания необходимых условий для работы Управляющей организации:

3.3.3.1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб – в любое время.

3.3.3.2. При неиспользовании помещения (-ий) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при отсутствии Собственника помещения более 24 часов.

3.3.3.3. Обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще одного раза в 6 месяцев).

3.3.3.4. Утверждать на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

3.3.4. Своевременно принимать меры по недопущению аварий, в том числе:

3.3.4.1. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества в многоквартирном доме, а также о сбоях работы систем внутри помещений Собственника, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.4.2. В случае длительного (свыше 24 часов) отсутствия коммунальных услуг, если меньший срок не установлен законодательством, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения).

3.3.5. Если техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответствующим органом контроля и надзора, Собственники помещений обязаны незамедлительно принять меры по устранению выявленных дефектов.

3.3.6. В целях обеспечения условий надлежащего начисления платежей за жилищные и коммунальные услуги предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

а) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязательство внесения Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги возложена Собственником помещения полностью или частично на нанимателя (арендатора) (с указанием фамилии, имени, отчества), ответственного нанимателя (наименования и реквизитов арендатора), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

б) об изменении количества граждан, проживающих в жилом (-ых) помещении (-ях), включая временно проживающих;

в) ежемесячно, в указанные сроки, предоставлять показания индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.3.7. Предоставлять Управляющей организации копии документов, подтверждающих его право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.3.8. Нести иные обязанности, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами и настоящим Договором.

4.7. Плата или часть платы Собственника помещения по настоящему Договору может вноситься за него в установленном порядке нанимателями, арендаторами помещений в многоквартирном доме, иными лицами.

4.8. Плата Собственника помещения по настоящему Договору вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией, в которых указывается информация в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам и иных нормативных правовых актов.

4.9. В случае предоставления платежного документа Собственнику помещения позднее даты, определенной настоящим Договором, срок внесения платы переносится на срок задержки в предоставлении платежного документа.

5. Порядок осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору

5.1. Собственник помещения вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично либо через уполномоченных представителей, избранных общим собранием Собственников помещений, посредством участия в осмотрах и проверках технического и санитарного состояния общего имущества в многоквартирном доме, приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему договору, с подписанием по результатам такого участия соответствующих актов.

Собственник помещения вправе присутствовать при выполнении работ и оказания услуг, связанных с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору.

5.2. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.3. В целях документального оформления своих претензий к другой стороне Договора стороны соблюдают следующий порядок:

5.3.1. В случае нарушения условий настоящего Договора сторонами, а также в случае причинения вреда имуществу Собственника помещения или общему имуществу Собственников помещений неравномерными действиями (бездействием) Управляющей организации, по требованию любой из сторон Договора составляется акт.

5.3.2. Акт подписывается комиссией, включающей представителей Управляющей организации и Собственников помещений. О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица (Собственник помещения, член семьи Собственника помещения, наниматель, член семьи нанимателя, имуществу которого причинен вред, и др.).

5.3.3. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении акта лиц.

5.3.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Управляющей организации, второй – Собственнику помещения. Кроме того, экземпляры акта (их копии) могут быть вручены иным заинтересованным лицам.

5.4. Если стороны не пришли к единому решению относительно объема и качества оказанных услуг и выполненных работ, ими может быть привлечен эксперт (экспертная организация).

5.5. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя предоставление уполномоченным представителям Собственников помещений информации о состоянии переданного в управление общего имущества дома и возможности проведения контрольных осмотров.

Выявленные случаи ненадлежащего качества выполненных работ (в течение действия гарантийного срока) фиксируются в письменной форме уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в присутствии представителя Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников помещений по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

В случае уклонения Управляющей организации от устранения за свой счет выявленных недостатков, связанных с выполнением настоящего Договора, Собственники помещений инициируют созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

5.6. Контроль и оценка деятельности Управляющей организации уполномоченными лицами, выбранными общим собранием Собственников помещений, в порядке подготовки к общему собранию Собственников помещений осуществляется по следующим критериям:

а) санитарное состояние мест общего пользования в многоквартирном доме (лифты, лестничные клетки, общие коридоры, чердаки, подвалы и т.д.);

б) уровень сбора платежей за жилищные и коммунальные услуги, прочих платежей;

в) своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами, в том числе с ресурсоснабжающими и подрядными организациями;

г) наличие и выполнение перспективных и текущих планов работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

д) содержание и санитарное состояние придомовой территории в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (газоны, контейнерные площадки, зеленые насаждения и т.д.);

е) содержание и санитарное состояние объектов внешнего благоустройства, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (детские и спортивные площадки, малые архитектурные формы и т.д.);

ж) количество обоснованных жалоб Собственников и пользователей помещений на качество жилищно-коммунального обслуживания, технического и санитарного состояния многоквартирного дома;

з) своевременность предоставления Собственникам помещений, их уполномоченным представителям и (или) общему собранию Собственников помещений отчетной информации;

и) иные критерии (указать при наличии).

5.7. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в границах земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, периодически отражаются в Акте оценки технического состояния. Акт оценки технического состояния многоквартирного дома составляется с учетом приложения № 1 к настоящему договору Управляющей организацией и уполномоченными представителями Собственников помещений, выбранными общим собранием Собственников помещений, в том числе:

а) при приемке дома в управление Управляющей организацией;

б) на конец очередного года действия настоящего Договора;

в) при расторжении настоящего Договора по инициативе любой из сторон.

6. Разрешение споров и ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. 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, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уменьшить Собственнику помещения размер платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственников и пользователей помещений, вследствие предоставления услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, предоставления услуг, невыполнения работ, предусмотренных настоящим договором, независимо от ее вины.

6.5. В случае непредоставления либо ненадлежащего оказания услуг и (или) невыполнения либо ненадлежащего выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, Собственник помещения вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за предоставление услуг и выполнение работ ненадлежащего качества, непредоставление услуг, невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором, если докажет, что это произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей организации или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у нее необходимых денежных средств.

6.7. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Собственник помещения обязан уплатить Управляющей организации в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты, по день фактической выплаты включительно.

6.8. Все споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются посредством проведения переговоров. В случае недостижения согласия споры разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению сторон, заключаемому с соблюдением требований, установленных действующим гражданским и жилищным законодательством.

7.3. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке может осуществляться:

а) по инициативе Собственника помещения в случае отчуждения ранее приобретенного в его собственности помещения вследствие заключения соответствующего договора (купли-продажи, мены, пожизненной ренты и пр.) – посредством направления письменного уведомления Управляющей организации с приложением копии соответствующего договора;

б) в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем направления ей протокола решения указанного собрания;

в) на основании решения общего собрания Собственников помещений, если Управляющая организация не выполняет условия Договора, в том числе:

- в случае систематических нарушений Управляющей организацией сроков и порядка предоставления услуг и выполнения работ по настоящему Договору;

- в случае непредоставления Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора отчета о выполнении Договора за предыдущий год;

- в случае причинения вреда общему имуществу в многоквартирном доме вследствие действий или бездействия Управляющей организации;

г) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. В случае переплаты Собственником помещения средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана в десятидневный срок уведомить такого Собственника о сумме переплаты и выполнить распоряжение данного Собственника о перечислении излишне полученных средств на указанный им счет.

7.5. Собственник помещения обязан оплатить имеющуюся у него задолженность за работы и услуги по настоящему Договору до момента его расторжения.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует по _____ (договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае его заключения по результатам проведения открытого конкурса, проведенного органами местного самоуправления, – на срок не менее чем один год и не более чем три года).

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

9. Прочие условия

9.1. Договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

9.2.1. Приложение № 1. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.2. Приложение № 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

9.2.3. Приложение № 3. Форма отчета о выполнении договора управления многоквартирным домом.

9.2.4. Приложение № 4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов.

Лестницы, балконы, крыльца	Лестницы (в том числе, лестничные марши, перила и поручни), этажные и межэтажные лестничные площадки, лестницы (ступени) при входе в подъезды, несущие конструкции, козырьки балконов (лоджий), установленные по проекту, крыльца (в том числе, навесы над крыльцами, козырьки). Козырьки балконов (лоджий) установленные самовольно (без согласования в установленном порядке) не являются общим имуществом
Помещения общего пользования	Подъезды, общие коридоры, колясочные, тамбуры, чердак, технический этаж, подвал
Система отопления	Индивидуальные (выносные, общие) тепловые пункты (в том числе, запорная арматура /краны Баламакс, затворы дисковые поворотные, задвижки/, элеваторы, грязевики, фильтры, штуцера с вентилями для манометров и манометры, гильзы с термометрами, обратные клапаны для ГВС, трубопроводы на ИТП с изоляцией, сбросники и воздушники в комплекте, стоны с муфтами и контргайками, терморегуляторы в комплекте, вентили /краны/, приборы учета и устройства передачи данных в комплекте, смесительные насосы в комплекте, устройства автоматизации в комплекте, бойлеры)
Система горячего водоснабжения	Разводящие трубопроводы (в том числе, запорная крыльцевая арматура /краны Баламакс, затворы дисковые поворотные, задвижки/, трубопроводы лежачков с изоляцией, сбросники и воздушники в комплекте, вентили /краны/, расширительные баки) Стойки (в том числе, трубопроводы стояков с изоляцией, сборки и воздушники в комплекте, отсечные вентили /краны/ в квартирах, вентили краны на стояках, краны Маевского, автоматические воздухоотводчики)
Система холодного водоснабжения (ХВС)	Система отопления в помещениях общего пользования (в том числе, трубопроводы с изоляцией, приборы отопления, сборки и воздушники в комплекте, стоны с муфтами и контргайками, вентили /краны/, краны Маевского)
Система канализации	Система ГВС от ИТП (в том числе, трубопроводы лежачков с изоляцией, стояки, трубопроводы стояков с изоляцией, сборки и воздушники в комплекте, стоны с муфтами и контргайками, задвижки, вентили, краны, полотенцесушители, отсечные вентили /краны/ в квартирах, гибкие соединения к смесителям и смесители в помещениях общего пользования, краны Маевского, подкачивающие насосы в комплекте) Водорамки /водомерные узлы/ (в том числе, задвижки /затворы/, вентили, краны, штуцера с вентилями /кранами/ для манометров и манометры, трубопроводы лежачков, стояки, трубопроводы стояков, сборки в комплекте, отсечные вентили /краны/ в квартирах, гибкие присоединения к смесителям в помещениях общего пользования, краны водоразборные в помещениях общего пользования, подкачивающие насосы в комплекте)

Система электро-снабжения	Вводные распределительные устройства (ВРУ) в комплекте (в том числе, рубильники силовые, рубильники лифт, силовые группы в комплекте, группы ПОП в комплекте, электросчетчики ПОП, электросчетчики лифт) Этажные щиты в комплекте (в том числе, вводные пакетные выключатели, автоматические выключатели, пакетные выключатели, колодки, сварочные посты, колодки заземления и колодки нулевые), заземляющие устройства, светильники в помещениях общего пользования, светильники уличного освещения и светильники в подвале в комплекте, стояковые силовые провода, стояковые провода ПОП, стояковые провода лифт
Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства	Земельный участок (в том числе, убираемая и неубираемая придомовая территория), элементы озеленения (деревья, кустарники), элементы благоустройства (в том числе, детская игровая площадка /элементы/, детская спортивная площадка /элементы/, устройства для удобства проживания /элементы/, устройства санитарно-технического назначения (в том числе, контейнерные площадки).
Другие элементы общего имущества	Лифты и лифтовые шахты в комплекте, коллективные антенны, коллективные приборы учета в комплекте, почтовые ящики (по решению собственников) Системы водоснабжения и водоотведения, тепловые и электрические сети согласно актов разграничения балансовой принадлежности ответственности сторон.

Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме
(на момент заключения Договора управления многоквартирным домом)

Услуги и работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме			
№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Стоимость услуг и работ в год (руб.)
1	2	3	4
I. Работы по содержанию помещений общего пользования			
1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования, кабинх лифта, их влажная уборка	2 раз(а) в неделю Каждая 3я неделя	
2.	Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	6 раз(а) в год	
3.	Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования.	6 раз(а) в год	
4.	Уборка чердачного и подвального помещений	2 раз(а) в год	
5.	Подготовка зданий к праздникам	3 раз(а) в год	
6.	Санитарная уборка и очистка помещений, относящихся к общему имуществу (чердаков, подвалов)	По мере необходимости	
7.	Сбрасывание снега, сбивание сосулек с крыш, козырьков, балконов и иных выступающих частей стен. При угрозе самопроизвольного схода снега и наледи с крыш принять срочные меры по обеспечению безопасности людей (опасные участки огородить)	По мере необходимости	
II. Содержание земельного участка и расположенных на нем объектов, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
8.	Подметание земельного участка в летний период	3 раз в неделю	
9.	Полив тротуаров	По мере необходимости	
10.	Уборка мусора с газона, очистка урн	7 раз в неделю	
11.	Уборка мусора на контейнерных площадках	7 раз в неделю	
12.	Стрижка газона	По мере необходимости	
13.	Подрезка деревьев и кустов	По мере необходимости	

14.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере перехода к эксплуатации в весенне-летний период	
15.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	2 раз в неделю	
16.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 2 часов после начала снегопада	
17.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости	
III. Услуги вывоза бытовых отходов и крупногабаритного мусора			
18.	Вывоз бытовых отходов	Ежедневно	
19.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
20.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	2 раз(а) в год	
21.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период	
22.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	
23.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
24.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период	
25.	Очистка кровли от мусора и грязи	По мере необходимости, но не менее 2 раз в год	
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
26.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств	Прочистка канализационного лежачка 1 раз в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 2_ проверка в год. Проверка наличия	

	тяги в дымовентиляционных каналах – 2 проверок в год. Проверка заземления обложки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов – 2 раз в год.		
27.	Регулировка и наладка систем отапливания	По мере надобности	
28.	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения поверки, 4 шт.	
29.	Эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства	Ежедневно круглосуточно	
30.	Обслуживание ламп-сигналов	Ежедневно круглосуточно	
31.	Обслуживание систем дымоудаления и противопожарной безопасности	Ежемесячно	
32.	Проведение электротехнических замеров: сопротивление, изоляции, фазы-нуль	Согласно требованиям технических регламентов	

VI. Устранение аварий и выполнение заявок населения

1	Устранение аварий	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение 120 минут; на системах канализации в течение энергоснабжения в течение 120 минут после получения заявки диспетчером	
	Выполнение заявок населения	Протечка кровли – 3 сутки(ок), нарушение водопровода – 3 сутки(ок), замена разбитого стекла – 10 сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования – 2 суток.	

		неисправность электрической проводки оборудования – 3 часов, неисправность лифта – 3 часов с момента получения заявки	
38.	Дератизация	По мере надобности	
39.	Дезинсекция	По мере надобности	
Услуги и работы по управлению многоквартирным домом			
1.	Обеспечение выполнения обязанностей по регистрации граждан по месту жительства в соответствии с действующим законодательством		
2.	Печать и доставка платежных документов		
3.	Ведение работы с плательщиками жилищно-коммунальных услуг		
4.	Организация проведения общих собраний Собственников помещений		
5.	Иные услуги и работы по управлению многоквартирным домом		

Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ в год	Стоимость на 1 кв. м общей площади (руб. в месяц)	Гарантийный срок на выполненные работы (лет)
1	2	3	4	5	6
1.			Фундаменты		
1.1.					
2.			Стены и перегородки		
2.1.	В подвалах, на технических этажах, чердаках				
2.1.1.					
2.2.	Внешние части многоквартирного дома, включая межпанельные швы				
2.2.1.					
2.3.	В подъездах и иных помещениях общего пользования, в мусорных камерах				
2.3.1.					
3.	3				
3.1.	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах				
4.	4				
			Балконы, козырьки, лоджии и эркеры		

Приложение № 3
к Договору управления многоквартирным домом

Отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом
за _____ год

Часть 1

Суммы средств	Содержание, руб.	Текущий ремонт /руб./	Капитальный ремонт /руб./	Коммунальные услуги (в разрезе видов коммунальных услуг) /руб./	Всего /руб./
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено					
Получено доходов от предоставления общего имущества в многоквартирном доме в пользование					
Затрачено на оказание услуг и выполнение работ					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

Часть 2

Статья расходов	Наименование услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме		Единица измерения	Объем	Сумма затрат /руб./
	1	2			
Содержание общего имущества в многоквартирном доме					
Летняя уборка территории	Работа дворника по уборке прилегающей к дому территории от мусора, подметание, мойка или поливка, стрижка газона и др.				
Зимняя уборка территории и крыши дома	Уборка тротуаров и двора от снега, очистка крыши от снега, скол наледи и др.				
Уборка подъездов, мест общего пользования	Работа уборщика подъездов, в том числе подметание и мойка пола, лифтовых кабин, подоконников, отопительных приборов, протирка пыли с колпаков светильников и др.				
Вывоз бытовых отходов	Вывоз бытовых отходов, крупногабаритного мусора				0

4.1.					
5.		Перекрестки			
5.1.					
6.		Полы в помещениях общего пользования			
6.1.					
7.		Крыша			
7.1.					
8.		Водоотводящие устройства			
8.1.					
9.		Окна, двери в помещениях общего пользования			
9.1.					
10.		Лестницы			
10.1.					
11.		Печи, котлы			
11.1.					
12.		Системы холодного водоснабжения			
12.1.					
13.		Системы горячего водоснабжения			
13.1.					
14.		Канализация			
14.1.					
1	2	3	4	5	6
15.		Системы газоснабжения			
15.1.					
16.		Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
16.1.					
17.		Система теплоснабжения			
17.1.					
18.		Системы вентиляции, дымоудаления			
18.1.					
19.		Лифты			
19.1.					
20.		Объекты внешнего благоустройства, подъездные пути, площадки			
20.1.					
21.		Иные работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме			
21.1.					

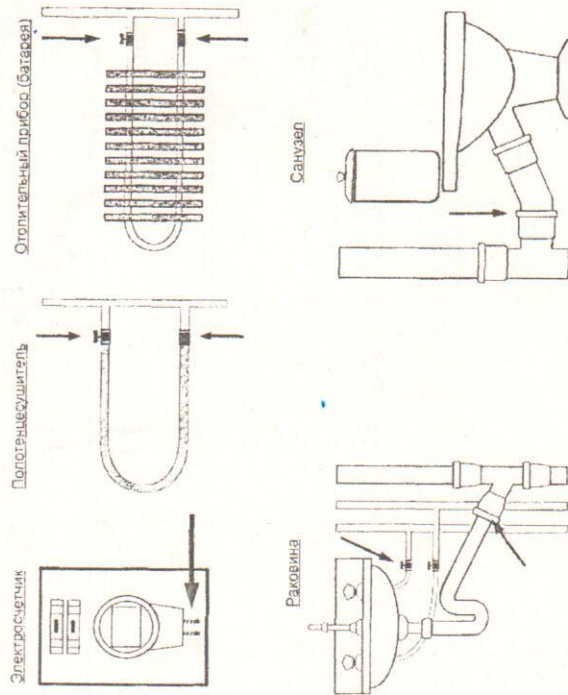
Сезонные работы	Подготовка общего имущества в многоквартирном доме к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды, в том числе проведение гидравлических испытаний, промывка и опрессовка систем отопления			
Устранение аварий и выполнение заявок населения	Устранение аварий, выполнение заявок населения, содержание аварийно-диспетчерской службы			
Иные расходы по содержанию				
Управление многоквартирным домом				
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			
Паспортный стол	Прием документов на постановку на регистрационный учет по месту жительства (снятие с регистрационного учета), на получение и обмен паспортов, выдача справок о составе семьи, оформление документов в органах ФМС и др.			
Печать и доставка платёжных документов	Печать и доставка (почтовая рассылка) платёжных документов			
Организация проведения общих собраний собственников помещений	Подготовка и копирование необходимых документов, почтовая рассылка и др.			
Иные расходы по управлению многоквартирным домом				
Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме				
Фундамент, подвал, прямки, вентиляционные продухи, отмстка				
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				

Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах общего пользования				
Система вентиляции и дымоудаления				
Лестницы, крыльцо, перила				
Места общего пользования (подъезды, тамбуры, коридоры и др.)				
Система теплоснабжения				
Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Система газоснабжения				
Система электроснабжения				
Внешнее благоустройство				
Внеплановый текущий ремонт				
Иные расходы по текущему ремонту				
Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме				
Вид расходов	Перечень работ в соответствии со сметой			
ИТОГО:				

Граница раздела между общим имуществом собственников многоквартирного дома и личным имуществом собственника помещения (квартиры)

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. окна, дверь и внутренняя отделка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Т.е. первый вентиль и система далее относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов;
- на системе канализации - плоскость раструбы тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры).



Рисунки личного имущества собственника помещения (квартиры) относятся к собственному сырью.

Перечень и качество коммунальных услуг, порядок и правила их предоставления

ОТОПЛЕНИЕ И ГОРЯЧАЯ ВОДА

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления, а горячая вода - круглосуточно с перерывами необходимыми для ремонта тепловых сетей. Сроки ремонта тепловых сетей объявляются через средства массовой информации.

Перерыв в подаче тепла и горячей воды допускается для устранения аварий на срок не более 16 часов в сутки при авариях на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при авариях в многоквартирном доме.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона, при условии утепления квартиры, должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах не ниже +20°C.

В начале отопительного сезона в течение 15 суток проводятся регулировки систем отопления. В этот период допускаются отклонения и перерывы в подаче тепла.

Температура горячей воды не должна превышать +75°C и быть ниже +60°C. При наличии в доме бойлера - температура воды не должна быть менее +50°C.

Отклонение температуры горячей воды допускается не более чем на 2 часа в сутки.

ХОЛОДНАЯ ВОДА И ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно под давлением не ниже 0,5 кг/см.кв. Качество воды должно соответствовать требованиям ГОСТ «Вода питьевая».

Перерыв в подаче холодной воды допускается для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в многоквартирном доме.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допускается перерыв в работе канализации для устранения аварии, на срок не более 16 часов в сутки при аварии на наружных сетях и не более 8 часов в сутки при аварии в многоквартирном доме.

ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ

Электроэнергия поставляется в дом круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими стандартами - напряжением 220 В., частотой переменного тока 50 Гц. и допустимыми отклонениями этих параметров в пределах 10%.

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

Термины и определения

Помещение - часть многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями (квартира, нежилое помещение), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Многоквартирный дом (многоквартирный жилой дом / жилой дом) - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем здание, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников помещений в нем.

Общее имущество - имущество, являющееся принадлежностью к жилым "и нежилым помещениям, находящиеся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следствием их судьбе. Перечень общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №2 к настоящему договору.

Общее собрание - собрание (очное или заочное) собственников многоквартирного дома, полномочное принимать решения по многоквартирному дому. Также собственники могут передать полномочия общего собрания собственников на общее собрание Домового комитета.

Собственник помещения - собственник (физическое или юридическое лицо) жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, у которого имеются отвечающие установленным техническим требованиям энергопринимающие устройства, присоединенные к сетям ресурсоснабжающей организации, и другие необходимые оборудование.

Собственник многоквартирного дома - совокупность собственников помещений многоквартирного дома.

Содержание общего имущества - комплекс работ по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, обслуживанию и уборке придомовой территории.

Текущий ремонт общего имущества - ремонт общего имущества многоквартирного дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории, проводимый как в плановом, так и внеплановом (аварийном) порядке в соответствии с решениями общего собрания собственника многоквартирного дома.

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества многоквартирного дома с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей, проводимый в плановом порядке в соответствии с решениями общего собрания собственника многоквартирного дома.

Непредвиденные работы - проведение работ по содержанию, текущему ремонту или обследованию общего имущества многоквартирного дома (возникновение этих работ невозможно спланировать заблаговременно), которые необходимо выполнить в срочном или нормативном порядке.

Коммунальные услуги - деятельность по предоставлению услуг: отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжения, газоснабжения.

Ресурсоснабжающие (энергоснабжающие) организации - организации, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Управление многоквартирным домом - деятельность по обеспечению комфортных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, решению вопросов пользования указанным имуществом и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме.

Финансово-хозяйственный отчет - отчет по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, потребленным коммунальным ресурсам и их оплате за отчетный период (календарный год) с указанием доходов (запланированного по начислению и фактического по произведенным платежам), расходов (по статьям затрат) и остатка средств на лицевом счете многоквартирного дома на конец отчетного периода.

Домовой комитет - группа инициативных собственников многоквартирного дома (или один собственник), выбранные на общем собрании собственников и наделенные полномочиями для решения вопросов, связанных с содержанием, ремонтом многоквартирного дома и обеспечением всех собственников коммунальными услугами.

Лицевой счет собственника (квартиры, помещения, их долей) - идентификационный номер, присвоенный собственнику (квартире, помещению, их долям), в целях учета индивидуальных финансовых, технических и прочих характеристик, имеющих отношение к имуществу собственника, предоставлению ему жилищно-коммунальных услуг, оформлению льгот и прочих услугам.

Лицевой счет многоквартирного дома - совокупность лицевых счетов всех собственников (квартир, помещений, их долей) многоквартирного дома для определения коллективных (общедомовых) финансовых, технических и прочих показателей.