

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

« _____ » _____ 200 г.
Великий Новгород

_____,
именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице руководителя

_____,
действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений жилого
дома по адресу:

Великий Новгород, ул. (пр.) _____ дом № _____ корп. _____,
именуемые в дальнейшем «Собственники», являющиеся собственниками помещений на
основании документов, подтверждающих право собственности (свидетельство
государственной регистрации права на недвижимое имущество, договоров дарения,
купли-продажи, передачи жилья в долевую собственность и других документов), с другой
стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании

(№, дата протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для
управления многоквартирным домом)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор).

ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

В настоящем Договоре используются следующие термины:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение
в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователи - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых
помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на
основании договоров аренды либо по иным законным основаниям.

Общее имущество многоквартирного дома - имущество, предназначенное для
обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном
доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно межквартирные
лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,
технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и
иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические
подвалы), а также 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, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами
озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации
и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном
участке.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого
помещения, включая площади помещений вспомогательного использования,
предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их
проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме
(доля Собственника помещения в данном доме) - доля, определяемая отношением общей
площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном
доме.

Коммунальные услуги - деятельность Управляющей организации по предоставлению собственникам и пользователям коммунальных ресурсов (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо), обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг включающий в себя:

уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, кровель, лифта(ов) при их наличии;

содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

вывоз и размещение ТБО на городском полигоне;

техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает в себя:

текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

текущий ремонт электротехнического оборудования;

текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

-текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании итогового протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от _____ № _____.

1.2. Условия настоящего Договора являются обязательными для Сторон и одинаковыми для всех Собственников.

1.3. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Новгородской области и муниципального образования – городского округа Великий Новгород.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Управляющая компания по поручению Собственника обязуется осуществлять возмездное управление многоквартирным домом, находящимся по адресу: Великий Новгород, ул. (пр.) _____ дом № _____ корп. _____
- 2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № _____ к настоящему Договору.
- 2.3. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:
- 2.3.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;
- 2.3.2. Предоставление коммунальных услуг надлежащего качества Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирном доме;
- 2.3.3. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;
- 2.3.4. Представление интересов Собственников по общему имуществу дома во всех инстанциях;
- 2.3.5. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников, пользователей помещениями дома;
- 2.3.6. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дача ответов;
- 2.3.7. В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;
- 2.3.8. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;
- 2.3.9. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Управлять Многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома в состоянии, обеспечивающем:
- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
 - безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, муниципального и иного имущества;
 - доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями общего пользования, земельным участком;
 - соблюдение прав и законных интересов собственников помещений и иных лиц;
 - постоянную готовность инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, для предоставления коммунальных услуг;
 - поддержания архитектурного облика дома.
- Содержание и ремонт общего имущества включает в себя:
- осмотры общего имущества;
 - освещение помещений общего пользования;
 - обеспечение нормативного температурно-влажностного режима;
 - уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, придомовой территории;

- сбор и вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных предметов домашнего обихода;
- меры пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства;
- текущий и капитальный ремонты, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома;

3.1.3. Предоставлять Собственнику и иным пользователям, на законных основаниях пользующимся помещением (ями) Собственника, коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение,
- водоотведение,
- горячее водоснабжение,
- теплоснабжение,
- газоснабжение
- электроснабжение;

а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

3.1.4. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома с надлежащим качеством. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены на общем собрании собственников помещений (приложения N 2,3 к настоящему Договору). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении № 4. Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства (приложение № 8).

3.1.5. Отражать в техническом паспорте дома результаты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства многоквартирного дома.

3.1.6. При проведении работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение.

3.1.7. Предупреждать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных) по многоквартирному дому, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. В соответствии со своей компетенцией, осуществлять рассмотрение предложений, обращений, заявлений и жалоб Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома; давать письменные ответы, по существу поставленных в обращении вопросов в установленные законодательством сроки; принимать меры, направленные на восстановление законных прав и интересов Собственника и иных лиц, пользующихся помещениями дома.

3.1.10. Рассматривать все претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.11. На основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома организовывать проведение работ капитального характера.

3.1.12. Представлять по требованию Собственников (представителя Собственников) документы по расходованию средств на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.13. Ежеквартально составлять отчеты о поступлении и расходовании денежных средств.

3.1.14. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого

квартала года, следующего за отчетным (приложение № 9).

3.1.15. Организовывать осуществление регистрационной работы, подготовку и выдачу необходимых справок и копий документов Собственникам и пользователям помещений в установленном порядке.

3.1.16. Организовывать обследования поврежденного общего имущества многоквартирного дома, помещений и имущества Собственников, пользователей помещениями дома в 3-х дневный срок (либо в срок, согласованный с заявителем) с момента обращения указанных лиц либо обнаружения неисправностей конструктивных элементов, инженерного оборудования; устанавливать причину, время аварийной ситуации, повлекшей за собой повреждение имущества Собственников, пользователей помещениями дома, виновных в повреждении лиц, перечень и объем поврежденного имущества с оформлением акта обследования.

3.1.17. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах (приложение № 6), паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 7), актах.

3.1.18. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будут вноситься платежи в ином размере путем размещения информации на информационном стенде в многоквартирном доме.

3.1.19. В течении 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения Собственника и иных пользователей помещениями дома информацию об Управляющей организации, организациях занимающихся обслуживанием и ремонтом многоквартирного дома, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб, об органах уполномоченных осуществлять контроль деятельности Управляющей организации путем размещения информации на информационных стендах дома.

3.1.20. При нарушении сроков и качества содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, предоставляемых коммунальных услуг Собственникам помещений, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесения им убытков по вине Управляющей организации или взаимодействующих с ними организаций в рамках настоящего Договора, в установленном порядке своевременно снижать размер предъявляемой платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги, возмещать нанесенные убытки Собственникам помещений, лицам пользующимся помещениями дома. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта не предоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Устранять за свой счет выявленные в результате проверок дефекты при проведении работ по текущему содержанию.

3.1.21. По обращению Собственников, лиц пользующихся помещениями многоквартирного дома, направлять своих представителей для оперативного рассмотрения и решения возникающих у них вопросов в рамках настоящего Договора, в том числе на общем собрании Собственников помещений дома.

3.1.22. Совместно с уполномоченными органом местного самоуправления лицами участвовать в:

- осмотрах;
- приемке завершенных работ по текущему и капитальному ремонту общедомовых конструкций, инженерного оборудования и благоустройства;
- подведении итогов и анализе качества деятельности Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций в рамках настоящего Договора;

- установлении размеров снижения платежей за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, возмещения Собственникам, лицам, пользующимся помещениями дома, нанесенных им убытков.

3.1.23. Производить начисление платежей, установленных в п. 4 Договора, обеспечивая выставление счета-извещения в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Начислять плату за наём муниципальных жилых помещений.

3.1.24. Производить сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные услуги, в том числе плату за наём.

3.1.25. Перечислять средства собранные с населения за наём жилых помещений в городской бюджет по указанным ниже реквизитам; ежемесячно, в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным, предоставлять администратору платежа информацию по муниципальным жилым помещениям о суммах начислений за наем с учетом льгот по оплате, фактически собранной платы, перечисленной суммы средств в городской бюджет и задолженности населения по плате за наем. Получатель вышеназванных средств - администратор поступлений в городской бюджет платы за наем муниципального жилищного фонда – комитет по управлению жилищно-коммунальным хозяйством.

Реквизиты получателя:

УФК по Новгородской области (Комитет по управлению жилищно-коммунальным хозяйством Администрации Великого Новгорода)

ИНН 5321058788 КПП 532101001 Счет №40101810900000010001 ГРКЦ ГУ Банка России по Новгородской области

БИК 044959001 ОКАТО 49401000000 КБК 01911109044040000120

3.1.26. Обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности;

3.1.27. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерных систем в помещениях Собственников, проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещения Собственников и иных пользователей в случаях и порядке установленных действующим законодательством.

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, нанимателем помещения время, с предупреждением его не позднее чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.5. Требовать от Собственника, нанимателя помещения полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения собственником, нанимателем помещения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.4.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

- 3.2.7. Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п. 3.3.14. Договора.
- 3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 3.2.9. При обоснованной необходимости требовать от Собственников помещений корректировки размера их платы за производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, связанной с удорожанием их стоимости по независящим от Управляющей организации причинам.

Собственники обязаны:

- 3.3.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.
- 3.3.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения.
- 3.3.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения.
- 3.3.4. Нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома путем своевременного внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 3.3.5. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, плату за коммунальные услуги.
- 3.3.6. В 10-ти дневный срок письменно уведомить Управляющую организацию:
- а) о датах начала, прекращения, условиях:
 - сдачи в поднаем, аренду помещений дома;
 - вселение в жилое помещение иных лиц, их отселение;
 - разрешения проживания в жилых помещениях временных жильцов;
 - б) пофамильные сведения по: поднаимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;
 - г) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.
- 3.3.7. За счет собственных средств в 30-ти дневный срок, исчисляемый с даты завершения работ, в установленном порядке внести изменения в находящийся у Управляющей организации технический паспорт дома, связанные с произведенной им переустройством, перепланировкой помещений, общего имущества дома.
- 3.3.8. В согласованные сроки обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации (представителям организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома) для:
- осмотра приборов учета и контроля;
 - осмотров и выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- а при аварийных ситуациях - в любое время.
- 3.3.9. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 3-х суток, дате их убытия, прибытия, контактных телефонах (адресах места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.
- 3.3.10. По приглашению Управляющей организации прибывать самостоятельно или направлять своих представителей в установленный срок и место для оперативного рассмотрения и решения, возникших у Управляющей организации вопросов, в рамках настоящего Договора.
- 3.3.11. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.12. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

- дате установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;
- датах обнаружения и устранения неисправностей индивидуальных приборов учета расхода коммунальных ресурсов;

3.3.13. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами местного самоуправления в порядке, установленном Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний квартирных приборов учета.

3.3.14. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для указанных целей места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня шума в ночное время (с 23-00 до 6-00) по местному времени, не нарушая нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- соблюдать правила содержания домашних животных;
- другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
- не использовать бытовые машины (приборы и оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого дома;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);
- самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;
- самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

- не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- не использовать мусоропровод для сбрасывания строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;
- при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к мусорокамерам, к площадкам для крупногабаритного мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома.

3.3.15. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке, капитальному ремонту и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов образующихся от производственной деятельности за счет средств Собственника либо лиц пользующихся помещением Собственника на законных основаниях.

3.3.16. По извещению Управляющей организации, принимать в соответствии с действующим законодательством меры к пользователям своих помещений по погашению имеющейся у них задолженности перед Управляющей организацией за произведенные работы и предоставленные услуги в рамках настоящего Договора, а также оплачивать разницу между платой нанимателя и полной стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.17. При смене собственников помещений, предыдущий собственник обязан:

- предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие смену собственника,
- рассчитаться с Управляющей организацией по предъявленной им плате за произведенные работы и предоставленные услуги за период действия права его собственности на помещение дома.

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

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

Собственник имеет право:

3.4.1. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

3.4.2. Участвовать в осмотрах и обследованиях многоквартирного дома, осуществлять контроль качества и объемов выполняемых работ по Договору, в соответствии с

критериями качества установленными настоящим Договором, требованиям ГОСТ, СНИП, СанПиН.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации для ознакомления документы, связанные с управлением.

3.4.4. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг.

3.4.5. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с ненадлежащим качеством их предоставления или их не предоставлением. Требовать от Управляющей организации безвозмездного устранения недостатков возникших при проведении работ по текущему содержанию общего имущества многоквартирного дома по вине Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

3.4.7. Собственник или иные пользователи помещениями дома вправе по своему выбору оплачивать услуги:

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим договором;
- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

- коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение);
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома утверждается на общем собрании собственников помещений и составляет _____ руб. за 1 кв. м. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанными в приложении N 2.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

4.4. Оплата Собственником или иными пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании счета-извещения о платеже, выставленном Управляющей организацией не позднее 1 числа месяца следующего за истекшим. В выставленном счете-извещении указываются сведения согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.6. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации

Федерации или нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Великого Новгорода за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате услуг льготы в виде скидки, размер платы за услуги уменьшается Управляющей организацией на величину скидки, которая ей возмещается Администрацией Великого Новгорода по отдельному договору.

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

4.8. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за:

- содержание и текущий ремонт общего имущества,
- капитальный ремонт,
- отопление в отопительный сезон.

4.9. При временном отсутствии Собственника или иных пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных пользователей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.10. Если размер платы за услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с Управляющей организацией порядке.

4.11. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле:

$$\text{ДельтаР} = \frac{P_y}{n_m} \times n_d ,$$

где:

ДельтаР - размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Качество работ, выполняемых Управляющей организацией, оценивается в соответствии с установленными критериями (приложение № 10) по результатам проверок и фиксируется в совместно составляемых актах проверок. В случае оценки качества текущего содержания многоквартирного дома, его придомовой территории как “неудовлетворительной” размер платы уменьшается в указанном порядке.

4.12. Условия отсрочки или рассрочки оплаты услуг (в том числе погашение задолженности по оплате услуг) согласовываются с Управляющей организацией.

4.13. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в приложении № 5.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном

случае производится Собственником или иным пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником или иным Пользователем не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.15. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному Договору. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.16. Все поступающие Управляющей организации денежные средства зачисляются на отдельные субсчета и используются строго по назначению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Управляющая организация в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме причиненных Собственникам, пользователям помещениями дома убытков (реального ущерба) по предмету настоящего Договора, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Управляющей организации, его персонала, подрядных организаций, выполняющих работы, предоставляющих услуги на основании договоров с Управляющей организацией в рамках настоящего Договора.

5.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности и не возмещает Собственникам, пользователям помещениями убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб их имуществу, если они возникли в результате:

- стихийных бедствий;
- аварийной ситуации, возникшей не по вине Управляющей организации;
- умышленных или неосторожных действий Собственников или пользователей помещениями дома;
- гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.

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

5.4. В случае неуплаты Собственником платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Управляющая организация вправе взыскивать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки с 11 числа месяца, следующего за истекшим, до момента оплаты.

5.5. В случае нарушения одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим Договором, другая Сторона не несет ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение его условий. Если невозможность исполнения условий настоящего Договора возникла по обстоятельствам, за которые Стороны не отвечают, они не возмещают друг другу никакие понесенные ими расходы, возникшие в связи с данным неисполнением обязательств по настоящему Договору.

5.6. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственников (пользователей) лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников (пользователей), вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и непринятия мер Собственниками по проведению необходимого капитального ремонта, при своевременном их уведомлении, Управляющая организация не

несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемых инженерных сетей, за причинение ущерба собственникам, либо другим пользователям помещений при возникновении аварийной ситуации.

5.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.2. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества многоквартирного дома;

- своевременное и качественное выполнение работ и услуг по предмету Договора.

Оценка качества текущего содержания общего имущества многоквартирного дома регламентируется прилагаемыми критериями (приложение № 10). Плановые и внеплановые проверки качества текущего содержания общего имущества дома осуществляются уполномоченными органом местного самоуправления лицами, уполномоченными представителями Собственников, при участии представителей Управляющей организации и взаимодействующих с ним организаций ежемесячно. Акты проверок качества текущего содержания общего имущества оформляются участвующими в них сторонами в письменной форме, после их подписания по одному экземпляру находится у каждой из сторон, которые при наличии в них фактов невыполненных, некачественно выполненных работ являются основанием для снижения Управляющим размером платы Собственникам и пользователям помещениями дома за текущее содержание его общего имущества.

Оценка качества и объемов производства текущего и капитального ремонтов проверяется уполномоченными органом местного самоуправления лицами, либо уполномоченными представителями Собственников, в составе полномочных комиссий, фиксируется в соответствующих актах приемки произведенных работ, которые служат основанием Управляющей организации для предъявления Собственникам помещений окончательного размера платы за произведенные Управляющей организацией работы.

Оценка качества предоставляемых Управляющей организацией коммунальных услуг по предмету настоящего Договора регламентируется прилагаемыми критериями

(приложение № 5). Несвоевременное, некачественное предоставление коммунальных услуг оформляется Управляющей организацией с участием уполномоченных лиц актами, служащими Управляющей организации основанием для снижения размера платы за коммунальные услуги Собственникам, пользователям помещениями многоквартирного дома.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор заключен на срок 1 год и вступает в силу с « _____ » _____ г.

8.2. «Стороны» имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить Договор.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по одностороннему требованию одной из «Сторон» по письменному извещению врученному противоположной «Стороне» под расписку. Собственники принимают решение о расторжении или изменении настоящего Договора на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

8.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления многоквартирным домом, если Управляющая организация не выполняет условия настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной Управляющей организации, одному из Собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

8.6. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, оформляются протоколом соглашений Сторон. В случае, если Стороны не

Приложение № 1

**АКТ
О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ ОБЪЕКТОМ КОНКУРСА**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
 2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) _____

3. Серия, тип постройки _____
 4. Год постройки _____
 5. Степень износа по данным государственного технического учета _____

6. Степень фактического износа _____
 7. Год последнего капитального ремонта _____
 8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____

9. Количество этажей _____
 10. Наличие подвала _____
 11. Наличие цокольного этажа _____
 12. Наличие мансарды _____
 13. Наличие мезонина _____
 14. Количество квартир _____
 15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____

16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____

18. Строительный объем _____ куб. м

19. Площадь:

- а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, 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

20. Количество лестниц _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		
8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение		

холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление (от внешних котельных) отопление (от домовой котельной) печи калориферы АГВ (другое)		
11. Крыльца		

Приложение N 2

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

№	Виды работ и услуг	Периодичность	Годовая плата	Стоимость на 1 кв. м. полезной площади
I. Содержание помещений общего пользования				
1.	Работы по уборке лестничных клеток			
1.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	5 раз в неделю		
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц		
1.3	Обметание пыли с потолков	2 раза в год		
1.4	Влажная протирка стен, дверей, плафонов. Мытье окон.	2 раза в год		
1.5.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в месяц		
1.6	Очистка металлических решеток и прямков. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю		
II. Уборка земельного участка входящего в состав общего имущества				
2.1.	Работы по уборке придомовой территории			
2.1.1.	Холодный период			

2.1.2	а) Подметание свежесвыпавшего снега толщиной слоя до 2 см. на территориях 1, 2 класса;	1 раз в сутки в дни снегопада		
	б) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки в дни снегопада		
2.1.3.	а) Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см. на территориях 1 класса;	Через 3 часа во время снегопада		
	б) Тоже на территориях 2 класса;	Через 2 часа во время снегопада		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	Через 1 час во время снегопада		
2.1.4	а) Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса;	1 раз в сутки во время гололеда		
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	2 раза в сутки во время гололеда		
2.1.5.	а) Очистка территорий от снега наносного происхождения (или подметание территорий, свободных от снежного покрова) на территориях 1 класса;	1 раз в двое суток в дни снегопада		
	б) Тоже, на территориях 2,3 классов	1 раз в сутки в дни без снегопада		
2.1.6.	а) Очистка территорий от наледи и льда на территориях 1 класса;	1 раз в 3 суток во время гололеда		
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в 2 суток во время гололеда		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки во время гололеда		
2.1.7.	а) Очистка урн от мусора на территориях 1 класса	1 раз в 3 суток		
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в 2 суток		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	1 раз в сутки		
2.1.8.	Промывка урн	1 раз в месяц		
2.1.9	Протирка указателей	2 раза в холодный период		

2.1.10	Промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период		
2.1.11.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
2.2.	Теплый период			
2.2.1	а) Подметание территорий в дни без осадков. На территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток		
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в сутки		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки		
2.2.2.	а) Подметание территорий в дни с осадками до 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (70% территорий)		
	б) Тоже, на территориях 2 класса	1 раз в сутки (70% территорий)		
	в) Тоже, на территориях 3 класса	2 раза в сутки (70% территорий)		
2.2.3.	а) Частичная уборка территорий в дни с осадками свыше 2 см. на территориях 1 класса;	1 раз в 2 суток (50% территорий)		
	б) Тоже, на территориях 2, 3 классов	1 раз в сутки (50% территорий)		
2.2.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки		
2.2.5.	Промывка урн	2 раза в месяц		
2.2.6.	Протирка указателей	2 раза в теплый период		
2.2.7.	Промывка номерных фонарей	2 раза в теплый период		
2.2.8.	Обрезка и снос деревьев и кустарников	По действующим правилам		
2.2.9.	Поливка тротуаров, внутридомовых проездов	По установленному графику		
2.2.10	Сезонное скашивание травы с территорий без покрытий	Не менее 2-х раз за сезон.		
2.3.	Уборка контейнерных площадок	5 раз в неделю		
III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				

3.1.	Ликвидация воздушных пробок в системе центрального отопления (наладка системы - стояки)	1 раз в год		
3.2.	Прочистка лежаков и стояков канализации	1 раза в год		
3.3.	Ремонт и регулировка вентилей, кранов на системах отопления, водоснабжения в местах общего пользования	1 раз в год		
3.4.	Опресовка и промывка трубопроводов системы центрального отопления	1 раз в год		
3.5.	Испытание трубопроводов системы центрального отопления (Наладка системы отопления)	1 раз в год		
3.6.	Ремонт и регулировка задвижек на системах отопления	1 раз в год		
3.7.	Замена сгонов	При подготовке к отопительному сезону		
3.8.	Работы по изоляции трубопроводов системы центрального отопления (1,44*40% от сметы)	При подготовке к отопительному сезону		
3.9.	Вывоз бытового мусора	Постоянно		
IV. Проведение технических осмотров и мелких ремонтов				
4.1.1.	Проверка и прочистка дымоходов и вентканалов	4 раза в год		
4.1.2.	Дератизация	1 раз в год		
4.1.3.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Постоянно		
4.1.4.	Техническое обслуживание газового оборудования	Постоянно		
4.1.5.	Общие и частичные осмотры и обследования, всего			
4.1.6.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления, внутриквартирные устройства	1 раз в год		
4.1.7.	Общие и частичные осмотры системы центрального отопления в технических помещениях в отопительный период	7 раз в год		
4.1.8.	Общие и частичные осмотры стояков отопления, водоснабжения и водоотведения, приборов отопления в жилых и нежилых помещениях	1 раз в год		

4.1.9	Общие и частичные осмотры общедомовой системы водоснабжения и водоотведения в технических помещениях	12 раз в год		
4.1.10	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования на лестничных площадках	4 раза в год		
4.1.11.	Осмотр линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования силовых установок, электрощитов, снятие показаний потребленных коммунальных ресурсов	12 раз в год		
4.1.12	Общие и частичные осмотры линий электрических сетей, арматуры, электрооборудования в подвальных помещениях	4 раза в год		
4.1.13	Общие и частичные осмотры конструктивных элементов	2 раза в год		
4.2.	Техническое обслуживание, всего			
	в том числе:			
4.2.1.	Уборка мусора из технических помещений со сбором его в тару и отнеской в установленное место	1 раз в год		
4.2.2	Очистка кровли от мусора и грязи	1 раз в год		
4.2.3	Удаление с крыш снега и наледи	1 раз в год		
4.2.4	Устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов	2 раза в год		
4.2.5.	Ремонт электрощитов	1 раз в год		
4.2.6.	Ремонт ВРУ	1 раз в год		
V. Прочее				
5.1	Освещение мест общего пользования	Постоянно		
5.2	Непредвиденные работы по текущему ремонту общего имущества жилого дома (5% от работ по текущему ремонту)	По мере необходимости		
5.3	Ведение лицевых счетов	Постоянно		

**Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

№	Виды работ и услуг	Перечень работ, материалы	Объем работ	Дата начала и завершения работ	Стоимость работ (рублей с НДС)	Стоимость на 1 кв. м. общей площади (рублей в месяц с НДС)
		1. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества				
		I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
		II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома				
		III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта				
		IV. Подготовка технических осмотров к сезонной эксплуатации				
		V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
		VI. Устранение аварии и выполнение заявок населения				
		2. Дополнительные работы по ремонту общего имущества				
		Фундаменты				
		Каменные, кирпичные, железобетонные стены				
		Деревянные стены				
		Балконы, козырьки, лоджии и эркеры				
		Перекрытия				
		Полы				
		Перегородки				
		Крыши				
		Окна, двери, световые фонари				
		Лестницы				
		Печи				
		Теплоснабжение				
		Горячее водоснабжение				
		Газоснабжение				
		Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование				
		Водопровод и водоотведение				
		Мусоропроводы				
		Лифты				
		Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети				

	Объекты внешнего благоустройства
	Прочие работы

Приложение N 4

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
МНОГОКАВАРТИРНОГО ДОМА И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.,)	5 суток
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в местах общего пользования: в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах, (подвалах, чердаках, технических помещениях)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены,	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности системы водоснабжения, связанные с необходимостью прекращения водоснабжения помещений дома. Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами) водопровода, канализации, горячего водоснабжения, (центрального отопления),	1 сутки в течение часа
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на входе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа

Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание)	в течение часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений с заменой ламп накаливания люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных (элементов светильников)	7 суток
Незначительные неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение N 5

У С Л О В И Я

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

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с условием: при предоставлении коммунальных услуг перерывы для

		<p>проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном настоящими Правилами порядке. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями, плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.</p>
<p>2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего</p>

		качества (независимо от показаний приборов учета)
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом следующего положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C	за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и	отклонение состава и свойств горячей воды от	при несоответствии состава и свойств воды санитарным

свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	санитарных норм и правил не допускается	нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов

		учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения ¹ : 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги,

		<p>превышающую установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.</p>
<p>V. Газоснабжение</p>		
<p>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.</p>
<p>12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам</p>	<p>отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных</p>	<p>при несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным</p>

и иным обязательным требованиям	требований не допускается	требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положения: при перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов

		учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.
<p>15. Обеспечение температуры воздуха²: в жилых помещениях - не ниже +18⁰С (в угловых комнатах - +20⁰С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31⁰С и ниже - +20 (+22)⁰С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3⁰С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4⁰С</p>	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры
<p>16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);</p>	отклонение давления более установленных значений не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от
<p>с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>		установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

¹ Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

² Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение N 6

ЖУРНАЛ
регистрации результатов осмотров жилых домов

АДРЕС	Дата и вид осмотра	Члены комиссии	Выявленные неисправности и повреждения	Количество единиц Измерения	Вид ремонта по устранению неисправностей или повреждений. Срок выполнения	Примечание (фактическое выполнение, исполнители, др. условия)
1	2	3	4	5	6	7

Сведения заполняются по квартирам, местам общего пользования (подвал, лестничные клетки, коридоры, чердаки и т.д.) и элементам благоустройства.

РЕЗУЛЬТАТЫ
Осмotra строительных конструкций и инженерного оборудования строения

Наименование конструкций, оборудования и элементов благоустройства	Оценка состояния или краткое описание дефекта (с указанием примерного объема работ и места дефекта)	Решение о принятии мер (капитальный или текущий ремонт, выполняемый обслуживающим предприятием; текущий ремонт жилых помещений, выполняемый пользователями жилых помещений за счет их средств)
1	2	3
1. Фундаменты		
2. Стены и т.д.		

Приложение N 7

ПАСПОРТ
готовности жилого дома № _____, корп. № _____
по ул. _____ в _____
к эксплуатации в зимних условиях

" _____ " _____ 200_ г.

1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ

1. Назначение объекта (жилое, промышленное, ремонтно – эксплуатационное, административное)

2. Год постройки _____

3. Характеристика объекта

Этажность _____ количество

подъездов _____

Наличие подвалов, цокольных этажей, м2, общей площади

Количество квартир _____ (шт)

Общая полезная площадь объекта _____ (кв. м.)

Жилая площадь _____ (кв. м.), нежилая площадь _____ (кв. м.)

4. Характеристика инженерного оборудования, механизмов (их количество) _____

5. Источники:

Теплоснабжения _____

Газоснабжение _____

Энергоснабжения _____

Системы АПЗ и

дымоудаления _____

2. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ ПРОШЕДШЕГО 200_ г. – 200_ г.

№ п/п	Основные виды неисправностей (аварий) конструктивных элементов и инженерного оборудования	Дата	Причина возникновения неисправностей (аварий)	Отметка о выполненных работах по ликвидации неисправностей (аварий) в текущем 200_ г.

3. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 200_ г.

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям	Единица измерени	Всего по плану	Выполнено при
-------	--	------------------	----------------	---------------

п	здания и технологическому инженерному оборудованию	я	подготовки к зиме	подготовке к зиме
1	2	3	4	5
1	Объем работ			
2	Ремонт кровли			
3	Ремонт чердачных помещений, в том числе <ul style="list-style-type: none"> - утеплено (засыпка) чердачного перекрытия - изоляция трубопроводов, вентиляционных коробов и камер, расширительных баков 			
4	Ремонт фасадов, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - ремонт и покраска - герметизация швов - ремонт водосточных труб - утепление оконных проемов (остекление) - утепление дверных проемов 			
5	Ремонт подвальных помещений, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - изоляция трубопроводов - ремонт дренажных и водоотводящих устройств 			
6	Ремонт покрытий дворовых территорий, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - отмосток - приямков 			
7	Ремонт инженерного оборудования, том числе: 1. Центрального отопления: <ul style="list-style-type: none"> - радиаторов - трубопроводов - запорной арматуры - промывка и опрессовка - ремонт изоляции труб 2. Котельных: <ul style="list-style-type: none"> - котлов на газовом топливе - тепловых пунктов - элеваторных узлов 3. Горячего водоснабжения: <ul style="list-style-type: none"> - трубопроводов - ремонт и замена запорной арматуры - ремонт изоляции труб 4. Водопровода: <ul style="list-style-type: none"> - трубопроводов - ремонт и замена запорной арматуры - ремонт изоляции труб 			

	5. Канализации: - трубопроводов - промывка системы 6. Электрооборудования: - световой электропроводки - силовой электропроводки - вводных устройств - электрощитовых			
8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта			

Пескосоляной смесью и химреакентами _____

Инструментом и инвентарем для зимней уборки территории _____

(шт)

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 200_г.

Комиссия произвела проверку вышеуказанного объекта и подтверждает, что данный объект к эксплуатации в зимних условиях подготовлен

Председатель комиссии: _____

Члены комиссии: _____

" _____ " _____ 200_г.

Разрешаю эксплуатацию данного жилого дома в зимних условиях 200_г.

Руководитель управляющей организации
 Ф.И.О.

Приложение N 8

ПЛАН

производства текущего (капитального) ремонта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования

_____, жилого дома, расположенного по адресу: _____ в 200 г.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, инженерного оборудования	Единица измерения	Объем спланированного производства работ	Ориентировочная стоимость производства работ	Сроки производства работ (месяц)	Отметка выполнения
-------	---	-------------------	--	--	----------------------------------	--------------------

				(тыс. руб.)		
1	2	3	4	5	6	7

Приложение 9

ОТЧЕТ

Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного жилого дома по его управлению

№№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество показателей		Примечание
			Плановый	Фактический	
1	2	3	4	5	6
1	Себестоимость содержания ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
2	Объем производств текущего ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
3	Объем производства капитального ремонта общего имущества МЖД	Тыс. руб.			
4	Размер платы собственников, пользователей помещений МЖД за текущее содержание и ремонт общего имущества:				
4.1	предъявленных	Тыс. руб.			
4.2	Управляющей организацией к оплате: фактически оплаченной	Тыс. руб. /% к п.4			
5	Размер платы собственников, пользователей помещений МЖД за коммунальные услуги Управляющей организации:				
5.1	Предъявленной	Тыс. руб.			
5.2	Управляющей организацией к оплате Практически оплаченной	Тыс. руб. /% к п 5.1			
6	Размер платы собственников помещений МЖД на капремонт общего имущества:				
6.1	Предъявленных	Тыс. руб.			
6.2	Управляющей организацией Фактически оплаченных	Тыс.руб. /% К п. 6.1			
7	Остаток денежных средств на счете Управляющей организации, внесенных				

	собственниками помещений МЖД на капремонт общего имущества по состоянию на _____ последующего за отчетным годом	Тыс. руб.			
8	Задолженность Управляющей организации перед подрядными взаимодействующими организациями по текущему содержанию и ремонту общего имущества МЖД на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
9	Задолженность Управляющей организации перед поставщиками коммунальных услуг по дому на _____ последующего за отчетным года («+» - кредиторская, «-» - дебиторская)	Тыс. руб.			
10 10.1	Размер снижения собственникам, пользователям помещений МЖД за текущее содержание и ремонт общего имущества, всего, в том числе: связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс. руб. Тыс.руб./% К п. 10			
11 11.1	Размер снижения собственникам, пользователям помещений МЖД за коммунальные услуги, всего, В том числе: связанной с виновностью Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций	Тыс. руб. Тыс. руб./% К п. 11			
12 12.1	Размер нанесенных убытков общему имуществу МЖД, имуществу собственников, пользователей его помещений, вреда здоровью людей, всего, в том числе: Связанных с форс-	Тыс. руб. Тыс.руб./% К п. 12			

12.2	мажорными обстоятельствами; По вине Управляющей	Тыс.руб./% К п. 12			
12.3	организации и	Тыс.руб./% К п. 12			
12.4	взаимодействующих с ней организаций, По вине собственников, пользователей помещений МЖД, Связанных со злоумышленными действиями посторонних лиц	Тыс.руб./% К п. 12			
13	Количество оформленных Управляющей организацией исков в судебные органы на собственников, пользователей помещений МЖД за несвоевременную плату за содержание и ремонт его общего имущества, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 13			
14	Количество оформленных собственниками, пользователями помещений МЖД исков в судебные органы на Управляющую организацию за ненадлежащее исполнение обязательств по договору управления МЖД, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	Шт./Тыс. руб. шт./тыс. руб./% к п. 14			
15	Количество поступающих в Управляющую организацию от собственников, пользователей помещений МЖД жалоб и заявлений в рамках договора его управления, всего, В том числе: Признанных Управляющей организацией обоснованными; Ответ по которым Управляющей организацией дан по сроку; Превышающему нормативный;	Шт. Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15			

	Поступившим повторно				
--	----------------------	--	--	--	--

КРИТЕРИИ

оценки качества содержания многоквартирного дома и его придомовой территории.

1. КАЧЕСТВО СОДЕРЖАНИЯ

Качество содержания оценивается Заказчиком в присутствии представителя Исполнителя по 2-бальной системе с оценками “удовлетворительно” или “неудовлетворительно” по указанным ниже критериям.

1. Содержание придомовой территории.

1.1. Уборка.

1.1.1. В зимний период:

а) покрытия тротуаров, проездов, площадок, закреплённых внутриквартальных проездов своевременно установленным порядком очищена от снега, мусора, мусора, наледи (до ровной поверхности), подсыпано песком (песчано-соляной смесью), в соответствии с “Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда”;

б) снежный покров на не убираемых территориях очищен от посторонних предметов;

в) урны очищены, промыты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промыты.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном или частичном невыполнении одного из указанных условий.

1.1.2. В весенне - летний период:

а) все виды покрытий: газоны, клумбы очищены от мусора, посторонних предметов, листья, смёта, в жаркое время тротуары политы; в соответствии с “Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда”;

б) перед подметанием уборочные поверхности смачиваются водой;

в) урны очищены, промыты, указатели, номерные фонари своевременно протерты и промыты.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном или частичном невыполнении указанных условий.

1.2. Содержание контейнерных площадок и контейнеров для сбора ТБО, мест складирования КПО.

1.2.1. Ограждения контейнерных площадок, контейнеры чистые, окрашены, своевременно приняты меры к их замене, ремонту.

1.2.2. Определено и обустроено место складирования крупногабаритных предметов домашнего обихода, своевременно производится вывоз.

1.2.3. Своевременно осуществляется вывоз твердых бытовых отходов с придомовой территории и мусороприемных камер.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении любого из пунктов.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.
Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2.,

1.3. Содержание газонов, зелёных насаждений.

1.3.1. Своевременно (не менее 2-х раз за сезон) произведён покос травы на газонах, подсев семян, подсыпка грунта в соответствии с действующими Правилами.

1.3.2. Своевременно произведена формовка кустарника.

1.3.3. Своевременно осуществляется уход за молодыми деревьями в соответствии с действующими Правилами.

1.3.4. Своевременно осуществляется уход за цветочными клумбами.

1.3.5. Своевременно спланированы работы по сносу аварийных деревьев, осуществляется их выполнение.

1.3.6. Своевременно выполнены работы по обеспечению сохранности зелёных насаждений.

1.3.7. Ограждения газонов технически исправны, окрашены.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении одного из пунктов 1.3.1., 1.3.2., 1.3.5. и при невыполнении одновременно двух любых пунктов 1.3.3., 1.3.4., 1.3.5., 1.3.7.

1.4. Содержание малых архитектурных форм, спортивных площадок.

1.4.1. Малые архитектурные формы соответствуют проектно - сметной документации, действующим Правилам и нормам, технически исправны, окрашены, в песочницах имеется песок.

1.4.2. Оборудование, ограждение спортивных и хозяйственных площадок технически исправно, окрашено, поверхность ровная.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при невыполнении любого из указанных условий.

2. Содержание многоквартирного дома.

2.1. Уборка мест общего пользования.

2.1.1. Своевременно и качественно осуществляется подметание поверхностей с твердым покрытием. Перед подметанием поверхность смачивается водой.

2.1.2. Своевременно и качественно осуществляется влажная уборка, очистка от пыли, загрязнений стен, потолков, дверных и оконных заполнений, ограждений, поверхностей инженерного оборудования, мытьё оконных стекол, лестничных маршей и площадок.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном невыполнении любого из указанных условий, либо частичном невыполнении одновременно условий 2.1.1., 2.1.2.

2.2. Содержание нежилых помещений общего пользования.

2.2.1. Конструктивные элементы технически исправны, своевременно и качественно произведены их осмотры, обследования. Своевременно устраняются выявленные недостатки.

2.2.2. Входы в технические помещения, подвалы, мусороприемные камеры, выходы на чердак, кровлю закрыты на замки.

2.2.3. Вентиляционные проемы зарешечены.

2.2.4. Мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период выполнены.

2.2.5. Своевременно выполнены работы по дератизации и дезинсекции мусороприемных камер, подвалов, технических подполий.

2.2.6. Своевременно выполнены работы по вывозу жидких отходов из выгребных ям, септиков, уборных, дезинфекция.

2.2.7. Своевременное осушение подвалов при их залитии, ликвидация последствий.

2.2.8. Своевременная очистка от посторонних предметов.

2.2.9. Соответствие температурно-влажностного режима нормативным параметрам.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном невыполнении указанных в п. 2.2.1.-2.2.8 условий, либо частичном невыполнении одновременно двух условий п. 2.2.1., 2.2.9.

2.3. Содержание строительных конструкций и инженерного оборудования.

2.3.1. Строительные конструкции и инженерное оборудование технически исправны, своевременно и качественно проведены их осмотры и обследования, своевременно устраняются выявленные в ходе осмотров недостатки.

2.3.2. Своевременно и качественно выполнены мероприятия по подготовке к эксплуатации в зимний период. Оформлены акты, паспорт готовности объекта.

2.3.3. Соблюдение предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового текущего ремонта (приложение № 3).

2.3.4. Своевременно и качественно выполняются работы текущего ремонта, в соответствии с планами и сметами на ремонт. Выполненные работы предъявляются по актам приемки выполненных работ.

Оценка “удовлетворительно” - при полном выполнении указанных условий.

Оценка “неудовлетворительно” - при полном либо частичном невыполнении любого из указанных условий.