

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

« 13 » марта 2017 г.
Великий Новгород

ООО «Небоскреб», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице руководителя Егорова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: Великий Новгород, ул. Аркажской, дом № 14, корп. 1 именуемые в дальнейшем «Собственники», являющиеся собственниками помещений на основании документов, подтверждающих право собственности, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании №1 от 27.02.2017

(№, дата протокола открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом)

заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор).

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, отраженных в протоколе от 27.02.2017 № 1 открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

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

1.3. Целью настоящего Договора является управление многоквартирным домом, которое должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам проживающим в таком доме, 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 действующего законодательства Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется за плату оказывать услуги по управлению многоквартирным домом **№ 14, корп. 1 по ул. Аркажской**, в Великом Новгороде, выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Управляющая организация обязуется обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным лицам, занимающих на законных основаниях помещения, принадлежащие Собственнику в многоквартирном доме, а также осуществляют иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в том числе, оказывать обратившимся к Управляющей организации Собственникам платные услуги, не входящие в перечень услуг, предусмотренных договором управления.

2.2. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в приложении № 1 к открытому конкурсу по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, которое является приложением № 1 к настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги: по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению; исполнять обязательные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме согласно перечню (приложение № 2 к настоящему Договору). Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования определяются в приложении № 3. Производство текущих ремонтов общего имущества многоквартирного дома регламентируется ежегодными планами их производства (приложение № 7);

3.1.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю,

3.1.4. Организовать ведение лицевых счетов собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений по начислению платы за жилые помещения и коммунальные услуги, доставку квитанций на оплату предоставленных услуг, получение платежей от потребителей услуг;

Перечислять средства собранные с населения за наём муниципальных 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 отделение Новгород

БИК 044959001 ОКТМО 49701000 КБК 91911109044040000120

3.1.5. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя (при наличии);

3.1.6. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

3.1.7. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

3.1.8. Осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета в порядке, который установлен действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.9. Предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды с помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды, а также документы связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

3.1.10. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней, представлять интересы Собственника в правоохранительных, судебных административных и государственных органах;

3.1.11. В пределах полномочий, определенных настоящим Договором, осуществлять рассмотрение жалоб, заявлений, претензий, принятие по ним решений и дачи ответов;

3.1.12. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала года, следующего за отчетным (приложение № 8).

3.1.13. 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 № 5), паспортах готовности многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях (приложение № 6), актах.

3.1.14. В установленном законодательством порядке осуществлять ведение технической эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по дому, предоставление статистической отчетности;

3.1.15. Осуществлять консолидацию 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;

3.1.16. Осуществлять иную деятельность, направленную на цели управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

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

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в помещениях Собственников и иных пользователей в случаях и порядке установленных действующим законодательством и "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", утверждёнными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354

3.2.4. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, нанимателем помещений 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.

3.3. 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. Своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, включающую в себя для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3) плату за коммунальные услуги.

для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

3.3.5. 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: поднанимателям, арендаторам помещений, временным жильцам, лицам, вселенным в жилое помещение и отселенным из него;

г) о датах начала, окончания выполнения работ по переустройству, перепланировке помещений.

3.3.6. 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.

3.3.7. 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.

3.3.8. Своевременно уведомлять Управляющую организацию об отсутствии в жилом помещении всех проживающих в них граждан на срок более 3-х суток, дате их убытия, прибытия, контактные телефоны (адреса места нахождения) с целью оперативной связи с ними Управляющей организации для проникновения в помещение и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.9. 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.

3.3.10. Возместить понесенные Управляющей организацией убытки, допущенные по доказанной вине Собственника или пользователя помещениями дома.

3.3.11. В письменной форме уведомить Управляющую организацию о:

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

3.3.12. Своевременно осуществлять поверку приборов учета; предоставлять управляющей организации показания индивидуальных приборов учета до 25 числа каждого месяца. В заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще двух раз в год, обеспечить допуск для проверки правильности снятия показаний квартирных приборов учета.

3.3.13. 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;
- соблюдать режим тишины и покоя граждан, установленный областным законом Новгородской области от 01.02.2016 N 914-ОЗ "Об административных правонарушениях";
- 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 и 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.

3.3.14. 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.

3.3.15. 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.

3.3.16. 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.

3.3.17. 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;

3.3.18. 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.

3.4. 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 управлением, в том числе за 15 дней до окончания срока договора управления требовать ознакомления с ежегодным письменным отчетом о выполнении договора управления.

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 непредоставлением. 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

4.2. Размер платы за услуги по текущему ремонту жилых помещений многоквартирного дома устанавливается Администрацией Великого Новгорода по итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом и составляет **22 рубля 03 коп.** 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. Потребитель вправе по своему выбору оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты; поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг; вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный законодательством; осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

4.6. Неиспользование собственниками помещений (помещений или их части) не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и Администрацией Великого Новгорода.

4.7. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги:

4.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

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

4.10. Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определены в приложении № 4.

4.11. Все поступающие Управляющей организации денежные средства 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 нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных настоящим договором, Управляющая организация вправе требовать уплаты пени, рассчитанных в порядке, установленном пунктом 14 статьи 155 ЖК РФ.

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 № 9). 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 размера 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 № 4). 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.

6.3 Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников обеспечиваются предоставлением организатору конкурса в пользу собственников и ресурсоснабжающих организаций безотзывной банковской гарантии, залога депозита либо страхования ответственности управляющей организации (по выбору победителя конкурса).

Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет 50% от цены договора управления многоквартирным домом, заключаемого по результатам открытого конкурса, определяемой на момент подписания протокола конкурса, исходя из суммарной стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставляемых управляющей организацией коммунальных услуг за 1 (один) календарный месяц.

Собственники помещений вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует ежемесячное возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

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 « 20 » марта 2017 г.

Договор может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья, либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы (в соответствии со ст. 114 ЖК РФ) на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для

управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

8.2. Договор управления многоквартирным домом, должен быть размещен управляющей организацией в информационной системе ГИС ЖКХ в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

8.3. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

8.4. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных 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.

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 могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Необходимые изменения и дополнения настоящего Договора определяются Сторонами по взаимно согласованным дополнениям, соглашениям, которые с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Один Договор находится у Управляющей организации другой - у представителя Собственников (Администрации Великого Новгорода) Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

Приложение 1: Акт технического состояния общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 2: Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

Приложение 3: Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и оборудования;

Приложение 4: Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

Приложение 5: Журнал регистрации результатов осмотров жилых домов;

Приложение 6: Паспорт готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях;

Приложение 7: План производства текущего (капитального) ремонта отдельных конструктивных элементов, инженерного оборудования жилого дома;

Приложение 8: Отчет Управляющей организации о выполнении договора на возмездное оказание услуг собственникам жилых помещений многоквартирного дома по его управлению;

I. Общие сведения о многоквартирном доме

11. Адрес многоквартирного дома г. **В.Новгород ул. Аркажская, д. 14, корп. 1**

2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)
3. Серия, тип постройки : Многоквартирный жилой дом
4. Год постройки декабрь 2016 года
5. Степень износа по данным государственного технического учета новое строительство
6. Степень фактического износа нет
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 4
10. Наличие подвала техническое подполье
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды да
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 87
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества помещений, в том числе : магазины, учреждение - нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 17417,58 куб. м
19. Площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами коридорами и лестничными клетками 5155,44 кв. м
- а) жилых помещений (общая площадь квартир) 3972,45 кв. м
- б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме — вставка, магазины, офисы) нет кв. м.
- в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном нет кв. м;
20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки 1182,99 кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров нет кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки) нет
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3074,76
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома,

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	Сборные ж/б плиты, стены подвала- сборные бетонные блоки	новое
2. Наружные и внутренние капитальные стены	Наружные – кирпич + облицовочный кирпич	новое
3. Перегородки	кирпич	новое
4. Перекрытия	ж/б сборные из	новое

чердачные междуэтажные подвальные	многopустотных плит	
5. Крыша	Мансардная стропильная из минераловатных плит , покрытие – гибкая черепица	новое
6. Полы	В межквартирных коридорах и лестничных клетках – керамическая плитка	новое
7. Проемы окна двери (другое)	Металлопластиковые однопакетные металлические	новое новое
8. Отделка внутренняя наружная (другое)	Внутренняя-окраска, квартиры без отделки	новое новое новое
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция	нет нет имеется Нет нет имеется	новое новое новое
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электропитание холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение газоснабжение отопление	имеется полипропилен От газовых котлов есть полипропилен есть От газовых котлов	новое новое новое новое новое
11. Крыльца	ж/б + плитка	

Приложение N 2

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

Аркажская ул., д. 14, к. 1

По итогам
конкурса

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общей площади и (рублей в месяц)
1	2	3	4	5	4	5
	Площадь, кв.м.			3 972,5	0,8797923 35	3 972,5
I.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колон и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирного дома		33 368,60	0,70	29 357,49	0,62
1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		953,39	0,02	838,79	0,018
1.1	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;	2 раза в год				
1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:					
1.3	признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;					
1.4	коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;					
1.5	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;					
1.6	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;					

1	2	3	4	5	4	5
2.	Работы, выполняемые в подвалах:	зданиях с	2 860,16	0,06	2 516,35	0,053
2.1	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;	2 раза в год				
2.2	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;					
2.3	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.					
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		953,39	0,02	838,79	0,018
3.1	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год				
3.2	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;					
3.3	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его					

1	2	3	4	5	4	5
	выполнение.					
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		953,39	0,02	838,79	0,018
4.1	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год				
4.2	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;					
4.3	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);					
4.4	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при необходимости и				
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		953,39	0,02	838,79	0,018
5.1	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год				
5.2	выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными					

1	2	3	4	5	4	5
	железобетонными балками перекрытий и покрытий;					
5.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	при необходимости и				
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		20 974,54	0,44	18 453,24	0,39
6.1	проверка кровли на отсутствие протечек;	6 раз в год				
6.2	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;					
6.3	выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;					
6.4	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;					
6.5	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;					
6.6	проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год				
6.7	проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;	по мере необходимости и				
6.8	проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических					

1	2	3	4	5	4	5
	креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;					
6.9	проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;					
6.10	проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;					
6.11	при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.					
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		953,39	0,02	838,79	0,018
7.1	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	1 раз в год при подготовке к весенне-летнему сезону				
7.2	выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;					
7.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;					
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		953,39	0,02	838,79	0,018
8.1	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему сезону				

1	2	3	4	5	4	5
8.2	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);					
8.3	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;					
8.4	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;					
8.5	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);					
8.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости и				
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		953,39	0,02	838,79	0,018
9.1	выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;	1 раз в год при подготовке к весенне-летнему сезону				
9.2	проверка звукоизоляции и огнезащиты;					
9.3	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости и				

1	2	3	4	5	4	5
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	1 раз в год при подготовке к весенне-летнему сезону	953,39	0,02	838,79	0,018
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		953,39	0,02	838,79	0,018
11.1	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	1 раз в год при подготовке к весенне-летнему сезону				
11.2	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.					
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		953,39	0,02	838,79	0,018
12.1	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему сезону				
12.2	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.					
II.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и системы инженерно-технического обеспечения входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		98 675,65	2,07	86814,0 3	1,82

1	2	3	4	5	4	5
13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:		0,00	0,00	0,00	0,00
13.1	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в месяц				
13.2	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	по мере необходимости				
13.3	удаление мусора из мусороприемных камер;	ежедневно				
13.4	уборка мусороприемных камер;	ежедневно				
13.5	уборка загрузочных клапанов;	1 раз в неделю				
13.6	мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;	1 раз в месяц				
13.7	чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в месяц				
13.8	убока бункеров;	1 раз в месяц				
13.9	дезинфекция мусоросборников;	1 раз в месяц				
13.10	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости				
14.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		10 963,96	0,23	9 646,00	0,20
14.1	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	1 раз в год при подготовке к осенне-зимнему сезону				
14.2	контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;					
14.3	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;					

1	2	3	4	5	4	5
14.4	устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;					
14.5	контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;					
14.6	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	по мере необходимости и				
15.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		48 622,79	1,02	42 777,96	0,90
15.1	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	по мере необходимости и				
15.2	постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;					
15.3	контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);					

1	2	3	4	5	4	5
15.4	восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;					
15.5	контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;					
15.6	контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;					
15.7	промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;					
15.8	промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.					
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		36 228,74	0,76	31 873,77	0,67
16.1	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	Согласно требованиям технических регламентов				
16.2	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;					

1	2	3	4	5	4	5
16.3	техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	Согласно требованиям технических регламентов				
16.4	контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Согласно требованиям технических регламентов				
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:		2 860,16	0,06	2 516,30	0,05
17.1	организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;	по договору со специализированной организацией				
17.2	организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;					
17.3	при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	по мере необходимости				
18.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		0,00	0,00	0,00	0,00
18.1	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	Круглосуточно				
18.2	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);					
18.3	обеспечение проведения аварийного обслуживания					

1	2	3	4	5	4	5
	лифта (лифтов);					
18.4	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	Согласно требованиям технических регламентов				
III.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		918 112,63	19,26	807 748, 45	16,94
19.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		305 560,85	6,41	268 830,09	5,64
19.1	сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, в том числе:					
19.2	влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей;	ежедневно				
19.3	влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа;	3 раза в неделю				
19.4	влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропровода,	ежедневно				
19.5	мытьё пола кабины лифта	ежедневно				
19.6	влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц				
19.7	мытьё лестничных площадок и маршей нижних трех этажей;	2 раза в месяц				
19.8	мытьё лестничных площадок и маршей выше третьего этажа ;	2 раза в месяц				
19.9	обметание пыли с потолков;	1 раз в год				
19.10	влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;	1 раз в год				
19.11	влажная протирка подоконников, отопительных приборов;	2 раза в год				
19.12	мытьё окон;	2 раза в год				

1	2	3	4	5	4	5
19.13	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов);	1 раз в неделю				
19.14	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в квартал				
20	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория):		338 929,43	7,11	298 187,51	6,26
20.1	в холодный период года:					
20.1.1	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	по мере необходимости				
20.1.2	сдвигание свежавыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	через 3 часа во время снегопада				
20.1.3	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	1 раз в двое суток в дни без снегопада				
20.1.4	очистка придомовой территории от наледи и льда;	1 раз в трое суток во время гололеда				
20.1.5	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки				
20.1.6	промывка урн;	1 раз в месяц				
20.1.7	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд;	1 раз в сутки				
20.1.8	подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами на территориях 1 класса;	1 раз в сутки во время гололеда				
20.1.9	тоже, на территориях 2,3 классов	2 раза в сутки во время гололеда				
20.2	в теплый период года:					
20.2.1	подметание и уборка придомовой территории;	1 раз в сутки				

1	2	3	4	5	4	5
20.2.2	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;	1 раз в сутки				
20.2.3	промывка урн;	2 раза в месяц				
20.2.4	уборка и выкашивание газонов;	не менее 2-х раз за сезон				
20.2.5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и прямка;	1 раз в сутки				
20.2.6	поливка тротуаров, внутридомовых проездов;	по мере необходимости				
20.2.7	обрезка и снос деревьев и кустарников;	по действующим правилам				
20.2.8	прочистка ливневой канализации.	по мере необходимости				
21.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:		95 815,49	2,01	84 297,73	1,77
	незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;	1 раз в сутки				
22.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	Ежемесячно	953,39	0,02	838,79	0,02
23.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Круглосуточно	24 788,09	0,52	21 808,37	0,46
24	Услуги по начислению, сбору и перечислению платы за ЖКУ - МУ "ИАЦ по ЖКХ"	Ежемесячно	86 281,61	1,81	75 909,90	1,59

1	2	3	4	5	4	5
25	Услуги по управлению многоквартирным домом	Ежемесячно	65 783,77	1,38	57 876,06	1,20
	ИТОГО:		1 050 156,88	22,03	923 919,97	19,38

Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества

1	Установка оборудования для видеонаблюдения	В течение года	77 224,43	1,62	67 941,46	1,43
2	Установка решеток для радиаторов	В течение года	36 228,74	0,76	31 873,77	0,67
3	Установка крытой контейнерной площадки для мусора	В течение года	30 031,72	0,63	26 421,68	0,55
	Итого дополнительные услуги		143 484,89	3,01	126 236,91	2,65
	Всего		1 193 641,77	25,04	1 050 156,88	22,03

Приложение N 1

**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 4

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 предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное	допустимая продолжительность перерыва	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи

холодное водоснабжение в течение года	<p>подачи холодной воды:</p> <p>8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)</p>	холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора: в Многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	<p>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное	допустимая	за каждый час превышения

<p>круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>7. Давление в системе горячего</p>	<p>отклонение давления в системе горячего</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного</p>

<p>водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см) <1></p>	<p>водоснабжения не допускается</p>	<p>периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>III. Водоотведение</p>		
<p>8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>IV. Электроснабжение</p>		
<p>9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания ; 24 часа - при наличии 1 источника питания</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом</p>	<p>отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от</p>

<p>регулировании (ГОСТ 32144-2014)</p>		<p>указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>V. Газоснабжение</p>		
<p>11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)</p>	<p>отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа</p>	<p>отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления:</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;</p> <p>при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний</p>

		приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - 31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся

<p>с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>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>		<p>от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
--	--	--

Приложение N 5

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.		

ПАСПОРТ

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

" _____ " _____ 201_ 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 201_ г. – 201_ 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 201_ г.

3. ОБЪЕМЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ ОБЪЕКТА К
ЭКСПЛУАТАЦИИ В ЗИМНИХ УСЛОВИЯХ 201_ г.

№ п/п	Виды выполненных работ по конструкциям здания и технологическому инженерному оборудованию	Единица измерения	Всего по плану подготовки к зиме	Выполнено при 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: <ol style="list-style-type: none"> 1. Центрального отопление: <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: <ul style="list-style-type: none"> - трубопроводов - промывка системы 6. Электрооборудования: <ul style="list-style-type: none"> - световой электропроводки - силовой электропроводки - вводных устройств - электрощитовых 			

8	Другие работы			
9	Обеспеченность объекта			

Пескосоляной смесью и
химреагентами

Инструментом и инвентарем для зимней уборки
территории

(шт)

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕРКИ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА К ЗИМЕ 201_г.

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

Председатель комиссии: _____

Члены комиссии: _____

" _____ " _____ 201_г.

Разрешаю эксплуатацию данного жилого дома в зимних условиях 201_г.

Руководитель управляющей организации

Ф.И.О.

Приложение № 7

ПЛАН

производства текущего (капитального) ремонта отдельных
конструктивных элементов, инженерного оборудования
_____, жилого дома, расположенного по адресу: _____
в 201 г.

№ п/п	Наименование конструктивного элемента, инженерного оборудования	Единица измерения	Объем спланированного производства работ	Ориентировочная стоимость производства работ (тыс. руб.)	Сроки производства работ (месяц)	Отметка выполнения
1	2	3	4	5	6	7

Приложение 8

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 производства 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	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	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	Размер нанесенных убытков общему имуществу МЖД, имуществу собственников, пользователей его помещений, вреда здоровью людей, всего, в том числе:	Тыс. руб.			
12.1	Связанных с форс-мажорными обстоятельствами;	Тыс.руб./% К п. 12			
12.2	По вине Управляющей организации и взаимодействующих с ней организаций,	Тыс.руб./% К п. 12			
12.3	По вине собственников, пользователей помещений МЖД, Связанных со злоумышленными действиями посторонних лиц	Тыс.руб./% К п. 12			
12.4					
13	Количество оформленных Управляющей организацией исков в судебные органы на собственников, пользователей помещений МЖД за несвоевременную плату за содержание и ремонт его общего	Шт./Тыс. руб.			

	имущества, всего, в том числе: Удовлетворенных судом в пользу истца	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; Поступившим повторно	Шт. Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15 Шт/% к п. 15			

Приложение № 9

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 листвы, 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, мытье 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 соответствие 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.

