

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом

г. Набережные Челны « _____ » _____ 2014 г.
В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, настоящий договор и 6-ть приложений к нему утверждены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Набережные Челны, _____, дом _____ (_____) « _____ » 20 _____ г., протокол общего собрания № _____

Общество с ограниченной ответственностью «Энтузиаст», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Минхаерова Фаргата Сабировича, действующего на основании Устава и лицензии № _____ от « _____ » _____ 20 _____ г., выданной Государственной жилищной инспекцией РТ, с одной стороны, и гражданин паспорт

серия _____ № _____ выдан _____, именуемый в дальнейшем Собственник/Наниматель жилого помещения - квартиры (комнаты в коммунальной квартире)

№ _____ общей площадью _____ кв.м., в том числе жилой _____ кв.м., в многоквартирном доме по адресу: г.

Набережные Челны, _____ дом (_____) действующий на основании

№ _____ от « _____ » _____ 20 _____,

выданном _____

заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, так же обеспечения Собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг», утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 (в редакции Постановления Правительства РФ от 06.05. 2011 г. № 354), Постановлением Правительства РФ № 354 от 06. 05. 2011 г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 22.09.2003 № 170, Правилами благоустройства территории муниципального образования города Набережные Челны Утвержденными Решением Городского Совета от 20.09.2012г №21/8 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, регулирующими жилищные отношения.

1.4. В состав общего имущества в многоквартирном доме (далее – «общее имущество») на момент заключения настоящего Договора включаются: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты, предназначенные для технического обслуживания, расположенные в пределах границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом Приложение №3.

1.5. В многоквартирном доме Общедомовые приборы учета установлены на сети холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г., отопления – « _____ » 20 _____ г., электроснабжения – « _____ » 20 _____ г.

Даты опломбирования каждого прибора учета заводом-изготовителем (или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета) холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г., отопления – « _____ » 20 _____ г., электроснабжения – « _____ » 20 _____ г.

Установленные сроки проведения очередной поверки приборов холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г., отопления – « _____ » 20 _____ г., электроснабжения – « _____ » 20 _____ г.

На дату заключения договора показания общедомового прибора учета на сети холодного водоснабжения соответствуют значению _____, водоотведения _____, отопления _____, электроснабжения _____

Индивидуальные приборы учета установлены на сети холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г., отопления – « _____ » 20 _____ г., электроснабжения – « _____ » 20 _____ г.

Даты опломбирования каждого прибора учета заводом-изготовителем (или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета) холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г. Даты опломбирования каждого прибора учета заводом-изготовителем (или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета) холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г. Установленные сроки проведения очередной поверки приборов холодного водоснабжения – « _____ » 20 _____ г., горячего – « _____ » 20 _____ г., водоотведения – « _____ » 20 _____ г., отопления – « _____ » 20 _____ г., электроснабжения – « _____ » 20 _____ г.

На дату заключения договора показания индивидуального прибора учета на сети холодного водоснабжения соответствуют значению _____, водоотведения _____, отопления _____, электроснабжения _____

Указанные на дату заключения договора показания общедомовых приборов учета, подтвержденных актам по каждому прибору учета с участием уполномоченного представителя Совета многоквартирного дома _____ (Нов. Город, дом _____), показания текущего месяца снимают с 23 по 25 число в присутствии представителей домового комитета, показания индивидуальных приборов учета передавать с 20 по 25 числа текущего месяца.

2. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства за вознаграждение совершать от своего имени и за счет Собственника все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему Договору Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества включает санитарное содержание техническое обслуживание, ремонт (текущий) общего имущества.

Перечень и периодичность работ и услуг по санитарному содержанию общего имущества приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества приведен в Приложении № 5 к настоящему Договору.

Перечень работ по текущему ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Собственника:

3.1.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.1.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.3. Своевременно, до 20 числа месяца следующего за расчетным месяцем, вносить плату за: услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома; коммунальные и прочие услуги, в соответствии с количеством фактически проживаемых граждан в принадлежащем им жилом помещении, но не менее числа зарегистрированных в нем граждан.

3.1.4. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в помещении более 24 часов.

3.1.5. При обнаружении неисправностей общего имущества, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в Управляющую организацию (в аварийно-диспетчерскую службу по тел.: _____, «ЛифтПромСервис», тел. _____ Механики, тел. _____), а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, подрядной организации, с которым у Управляющей организации заключен договор на обслуживание общего имущества (далее – «подрядная организация») в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.7. За свой счет производить ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.1.8. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и предоставлять их в Управляющую организацию в период с «20» по «25» число каждого расчетного месяца. При обнаружении неисправности, повреждений индивидуального, общего (квартирного) прибора учета, нарушения целостности пломб немедленно сообщать об этом в аварийно – диспетчерскую службу Исполнителя и иную службу, указанную Исполнителем.

3.1.9. Допускать Исполнителя в занимаемое жилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, факта их наличия или отсутствия, а так же достоверности переданных Потребителем Исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета, но не чаще одного раза в шесть месяцев (Пост. №344).

3.1.10. Собственник не вправе самовольно демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу приборов учета, нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления); подключать оборудование Потребителя к внутридомовым инженерным системам напрямую или в обход приборов учета.

3.1.11. Не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.1.12. 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 использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

3.1.13. Сбрасывать бытовые отходы в загрузочный клапан мусоропровода небольшими порциями; крупные части измельчить для свободного прохождения через загрузочный клапан; мелкие и пылевидные фракции перед сбрасыванием в мусоропровод завернуть в пакеты, свободно размещающиеся в ковше клапана. Отходы, не поддающиеся измельчению, вынести в предназначенное для этого место или машину для вывоза крупногабаритного мусора.

3.1.14. Не сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горящие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, не выливать жидкости.

3.1.15. Не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества, не производить переустройства или перепланировки помещения без согласования в установленном порядке.

3.1.16. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.1.17. Представлять Управляющей организации не позднее пяти рабочих дней следующие сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении Собственника, включая временно проживающих, если жилое помещение не оборудовано приборами учета.

3.1.18. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей 4 кВт, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.1.19. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора.

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

Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются в равной степени всеми правами и несут обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

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

3.1.21. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Обязанности Управляющей организации:

3.2.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии и условиями настоящего Договора, действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а так же в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.2.2. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по ремонту общего имущества в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, в соответствии с графиком планово-предупредительных работ по эксплуатации и обслуживанию строительных конструкций многоквартирного дома и его инженерных сетей (электроснабжения, отопление, холодное и горячее водоснабжение, отведение стоков, лифтов, строительных конструкций здания), который составляется на каждый год, с разбивкой по кварталам и утверждается на ежегодном общем собрании собственников помещений. Выполненные работы по планово-предупредительным работам должны приниматься ежеквартально с составлением акта приемки, с обязательным участием уполномоченного представителя Совета многоквартирного дома.

3.2.3. Организовывать выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию и санитарному содержанию общего имущества в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.2.4. Организовывать предоставление коммунальных и иных услуг надлежащего качества Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника в соответствии с Приложением № 4 к настоящему Договору.

3.2.5. В целях исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.2., 3.2.3., 3.2.4. настоящего Договора заключать нижеследующие договоры с организациями (предпринимателями), оказывающими услуги по содержанию и ремонту общего имущества, с ресурсоснабжающими организациями о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг Собственникам и иным законным пользователям помещений (далее – «Исполнители»):

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- теплоснабжение;
- энергоснабжение;
- дератизация (дезинсекция);
- обслуживание лифта ;
- вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- уборка внутридомовых мест общего пользования;
- содержание придомовой территории;
- обслуживание мусоропроводов;
- текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей;
- работы по проверке и ремонту общедомовых приборов учета холодной, горячей воды и отопления;
- обслуживание систем ППА и вентиляции;
- обслуживание домофонов;
- техническое обслуживание узлов регулирования тепла;
- иные услуги по письменному согласованию Сторон.

3.2.6. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.7. Перечислять Исполнителям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.2.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, полученную от _____ и других подрядных организаций, участвовавших в выполнении работ в многоквартирном доме _____

3.2.9. Информировать Собственника через средства массовой информации об изменении размеров установленных платежей за содержание и ремонт общего имущества и иных услуг, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.10. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством. Начисленные за потребление коммунальной услуги по электроэнергии, холодной и горячей воде и отоплению производить строго по действующим нормативам, утвержденным Государственным комитетом Республики Татарстан, РФ и местными Муниципальными организациями.

3.2.11. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на каждый календарный год и утверждать его на общем собрании собственников помещений.

3.2.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а так же выполнять заявки в течении двух часов с момента поступления заявки в аварийно-диспетчерскую службу от Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений.

3.2.13. Ежегодно осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации. О выполнении плана подготовки дома к сезонной эксплуатации в срок до 15 сентября текущего года совместно с уполномоченным представителем Совета многоквартирного дома составлять акт готовности дома.

3.2.14. Проводить в установленные и утвержденные общим собранием собственников помещений сроки технические осмотры многоквартирного дома.

3.2.15. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, предоставляемых по настоящему Договору, и эксплуатации с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.16. Предоставлять Собственнику подробный отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Совету многоквартирного дома отчет о выполнении Договора за истекший календарный год предоставляется за один месяц до проведения общедомового отчетного собрания собственников помещений в письменном виде с подробным указанием всех постатейных доходов и расходов, включая выполнение пунктов 3.2.11 и 3.2.23 настоящего договора.

3.2.17. Отчет должен содержать ссылку на настоящий договор, информацию об исполнении поручения согласно п.п. 2.1., 2.2 настоящего договора, включая объем выполнения, информацию об удержании агентского вознаграждения и возмещения, понесенных при исполнении поручения расходов из собранной суммы платежей за управление жилым фондом.

3.2.18. Информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома (и случае его личного обращения - немедленно), о предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг путем размещения объявления на досках объявлений, в подъездах или иных оборудованных местах..

3.2.19. Информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения объявления на досках объявлений, в подъезде или ином оборудованном месте.

3.2.20. Рассматривать и давать письменные ответы на предложения, заявления, жалобы, запросы собственника, иных законных пользователей в месячный срок, вести их учет, принимать меры для устранения недостатков указанных в них в установленные действующим законодательством сроки.

3.2.21. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, организаций осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества, путем размещения объявления на досках объявлений, в подъездах или иных оборудованных местах.

3.2.22. Проводить мероприятия по своевременному выявлению технических дефектов, произошедших по вине застройщика и предъявлять претензии застройщику об их устранении.

3.2.23. Вести соответствующую техническую документацию на многоквартирный дом, вести хозяйственно-финансовые операции, в том числе учет расходов и доходов по обслуживанию Общего имущества многоквартирного дома и предоставлять собственникам отчет об использовании средств, поступивших в оплату для содержания и ремонта мест общего пользования.

3.2.24. Управляющая организация не вправе использовать средства, поступившие от собственников помещений в части платы за текущему ремонту, а также по общеэксплуатационным расходам, поступающим от владельцев встроено-пристроенных нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (Новый город, дом ___) без утверждения видов работ, на которые будут израсходованы эти средства, на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.25. Проводить мероприятия по энергоэффективности (экономию коммунальных ресурсов, выявление фактов несанкционированного подключения к использованию энергоресурсов и хищения, своевременное выявление неисправности приборов и др.) с целью уменьшения расходов собственников на содержание мест общего пользования.

3.2.26. Управляющая организация не имеет права, без разрешения общего собрания собственников помещений, а между и проведениями без разрешения Совета многоквартирного дома 52/16 (пр-кт Мира, 3/01) выдавать разрешения, согласования и допуск организациям и предприятиям или индивидуальным предпринимателям касающихся доступа к общедомовому имуществу общедомовой земле, за исключением прямых доступов, вытекающих с необходимости исполнения требования указанных в пункте 3.2.5. настоящего договора. В случае обнаружения несанкционированного доступа к общедомовому имуществу, управляющая организация обязана составить акт, с участием уполномоченного представителя Совета многоквартирного дома и в течение одни суток принять меры к устранению несанкционированного доступа к общедомовому имуществу.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами нормами, в том числе на незамедлительное устранение причин аварий.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации изменения размера платежей за жилищно-коммунальные услуги в случае ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб) осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторон организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

4.1.6. Требовать и получать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных ею вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4.1.8. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Нанимателю/Арендатору данного помещения в случае сдачи внаем/аренду.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействия) Управляющей организации в государственные органы осуществляющие контроль над сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотрен законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

- 4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
- 4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.
- 4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.2.4. Производить начисление платежей за предоставляемые коммунальные услуги на лиц, проживающих в помещении Собственника без постоянной или временной регистрации и потребовать у Собственника их оплаты.
- Основанием для начисления платежей является акт о проживании указанных лиц, составленный представителем Управляющей организации совместно с одним из собственников помещения в многоквартирном доме.
- 4.2.5. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.
- 4.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.2.7. Осуществлять проверки правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета, их исправность и целостность на них пломб не чаще одного раза в 6 (шесть) месяцев. В случае несоответствия данных, предоставленных собственником, производить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.
- 4.2.8. Осуществлять по заявлению собственника, на безвозмездной основе, опломбировку и ввод в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов не позднее 7-ми дней с момента подачи заявки.
- 4.2.9. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору
- 4.2.10. Проводить проверку технического состояния общего имущества в помещении Собственника.
- 4.2.11. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Не исполнение Сторонами обязательств по настоящему договору влечет к денонсации настоящего договора после письменного уведомления виновной стороны и не устранения нарушений договора по прошествии одного месяца со дня уведомления виновной стороны.

5.3. Собственник несет ответственность:

5.3.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.3.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты на день фактической выплаты включительно.

5.3.3. За убытки, причиненные Управляющей организации в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.4. Управляющая организация несет ответственность:

5.4.1. За ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба, по рыночной стоимости, определяемой независимым оценщиком.

5.4.2. За несоответствие качества предоставляемых услуг, согласно требованиям нормативных правовых актов.

5.4.3. За несвоевременное выявление технических дефектов, произошедших по вине застройщика, которое не было устранено в период действия гарантийного срока.

5.4.5. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу собственника вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины исполнителя. Указанный вред подлежит возмещению по рыночным ценам и по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.4.5. Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с исполнителем или нет.

5.4.6. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги.

5.4.7. В случае причинения исполнителем ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель и собственник (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

5.4.8. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан им не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо исполнителя 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя.

5.4.9. Исполнитель не вправе без согласия собственника выполнять дополнительные работы, оказывать услуги за плату.

Собственник вправе отказаться от оплаты таких работ (услуг), а если они оплачены, собственник вправе потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.

5.5. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора является следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6. Порядок расчетов

6.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, водоотведение и отопление.

Плата за управление многоквартирным домом является агентским вознаграждением Управляющей организации за исполнение последним принятых на себя обязательств согласно настоящему договору и подлежит утверждению на общем собрании собственников помещений.

6.2. Размер платы за содержание, ремонт мест общего пользования определяется в соответствии с долей Собственника в праве общей собственности в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования собственников жилых помещений, которые не приняли решение по цене договора управления определяется нормативными документами органов местного самоуправления г. Набережные Челны.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.4. Собственник вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и иные услуги на расчетный счет управляющей организации через специализированные пункты платежей (банки, почтовые отделения и т.п.) либо в кассу

6.5. При предоставлении жилищно - коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.6. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденным Правительством Российской Федерации.

6.7. Расходы, понесенные Управляющей организацией по исполнению поручений согласно п.п., 2.1. ,2.2. настоящего договора возмещаются Управляющей организацией за счет агентского вознаграждения.

6.8. При предоставлении в расчетном периоде потребителю в помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в Приложении № 1 к Правилам № 354.

7. Контроль над деятельностью управляющей организации

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации включает в себя:

7.1.1. Предоставление Собственнику информации о состоянии переданного в управление многоквартирного дома

7.1.2. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, в течение первого квартала года, следующего за отчетным периодом.

7.1.3. Проверку Собственником объемов, качества, периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы).

7.1.4. Участие Собственника в осмотрах общего имущества, а том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту.(участие в составлении дефектных ведомостей)

7.1.5. Обязательное участие уполномоченных представителей собственников помещений при ежемесячном съеме показаний общедомовых приборов учета расхода электроэнергии, холодной и горячей воды, теплоснабжения и газоснабжения, с подписанием соответствующего акта. Не выполнение требований данного пункта ведет к недействительности снятых показаний общедомовых приборов учета.

7.1.6. Участие Собственника в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации, с составлением соответствующего акта приемки выполненных работ.

7.1.7. Подачу Собственником в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения.

7.1.8. Обращение в органы, осуществляющие государственный контроль по использованию и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.2. Контроль над исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется собственником самостоятельно и (или) ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников.

7.3. Управляющая организация не вправе заключать договоры с юридическими и физическими лицами на использование мест общего пользования с целью получения дополнительного дохода без письменного согласования общего собрания собственников многоквартирного дома.

7.4. Проведенные работы, за счет средств собираемых по платежам на текущий ремонт, должны ежемесячно приниматься по акту уполномоченными представителями, утвержденными общим собранием собственников помещений жилого дома _____

8. Разрешение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

- 8.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.
- 8.3. Настоящим договором предусматривается претензионный порядок урегулирования споров. Претензия предъявляется в письменной форме.

9. Срок действия и порядок изменения и расторжения договора

- 9.1. Действие настоящего договора распространяется на правоотношения, возникшие с момента заключения договора
- 9.2. Настоящий Договор заключен сроком на 1 год.
- 9.3. Настоящий Договор может быть досрочно изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.
- 9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон,
- 9.5. Договор не может быть пролонгирован без проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и вынесения решения по заключению договора на очередной годичный срок.
- 9.6. В случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему Договору, а также неиспользованные средства вследствие отсутствия подтверждающих расходы документов на момент расторжения договора Управляющая организация обязана уведомить собственника о сумме переплаты, получить от собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

10. Заключительные положения

- 10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 10.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.
- 10.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются
- Приложения. Технический паспорт жилого дома
- Приложение №1– Состав общего имущества многоквартирного дома
- Приложение № 2- Перечень коммунальных услуг и жилищных услуг
- Приложение №3 Показатели качества предоставляемых коммунальных услуг
- Приложение №4 Перечень услуг и работ по санитарному содержанию общего имущества жилого дома
- Приложение № 5 Перечень работ, связанных с техническим обслуживанием общего имущества жилого дома
- Приложение № 6- граница жилого дома, в пределах эксплуатационной ответственности и Акт разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

11. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

Подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Энтузиаст»

Адрес: Юридический адрес: 423810, РТ г. Наб. Челны, пр. Вахитова 1/13 под. 2 этаж1

Фактический адрес: 423810, РТ, г. Наб. Челны, ул. Академика Рубаненко д.1(2/10)

Режим работы: с 08 часов 00 минут до 17 часов 00 минут, с 12.00 до 13.00 часов обеденный перерыв, суббота и воскресенье выходной

Телефон:

Тел./факс (8552)383069/(8552)383069

(8552)383798 диспетчер

ОКПО: 81062402

Сайт:

Адрес эл. Почты: Entuz2010@yandex.ru

Р/с 40702810410000005324

в ЗАО «Автоградбанк» г. Наб Челны

К/с 30101810100000000748

БИК:049240748

Директор

Собственник помещения

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Дом. адрес _____

Телефон _____

Паспорт _____

ИНН _____

Собственник/наниматель

_____/Минхаеров Ф.С./

✓ _____/

Состав общего имущества многоквартирного дома

| № п/п | Наименование общего имущества, передаваемого в управление | ед. изм. | Кол-во |
|-------|---|----------|--------|
| | Места общего пользования: | кв.м | |
| | лестничные площадки | | |
| | лестницы | | |
| | Коридоры | | |
| | уборочная площадь | | |
| | Площадь для расчета ОДН в соотв-ии с Пост.№344 | | |
| | Чердак, технические подвалы | кв.м | |
| | Машинные помещение | кв.м | |
| | Лифты, лифтовые шахты | шт. | |
| | Помещения щитовых | кв.м | |
| | Кровля | кв.м | |
| | Фундамент, крыльца, двери: | | |
| | Фундамент | п.м. | |
| | Окна помещений общего пользования | шт. | |
| | Двери помещений общего пользования | шт. | |
| | Крыльца входов в подъезды, пандус | кв.м | |
| | Благоустройство придомовой территории: | | |
| | Площадь застройки | кв.м | |
| | Малые архитектурные формы: | | |
| | Скамейки | шт. | |
| | Урны | шт. | |
| | Инженерное оборудование | | |
| | Индивидуальный тепловой пункт (ИТП) | шт. | |
| | Узел учета тепловой энергии (УУТЭ) | шт. | |
| | Повысительная насосная станция (ПНС) | шт. | |
| | Внутридомовые инженерные сети | | |
| | Водопровод | п.м. | |
| | Канализация | п.м. | |
| | Система электроснабжения | | |
| | Вводно-распределительное устройство (ВРУ) | шт. | |
| | Коллективные приборы учета | шт. | |
| | Этажные щитки | шт. | |
| | Светильники | шт. | |

Директор

/Минхаеров Ф.С./

Собственник

/ / /

Перечень коммунальных услуг:

- отопление
- энергоснабжение;
- горячая вода;
- холодная вода;
- водоотведение.

Перечень жилищных услуг:

- управление жилым фондом.
- текущий ремонт жилого здания и благоустройство придомовой территории;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых водопроводно-канализационных сетей;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых сетей отопления;
- техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых электрических сетей;
- работы по поверке и ремонту общедомовых приборов учета холодной воды;
- обслуживание систем ППА;
- техническое обслуживание узлов регулирования тепла;
- техническое обслуживание, ремонт и поверка приборов учета тепловой энергии в горячей воде, холодного и горячего водоснабжения;
- дератизация (дезинсекция);
- сбор, вывоз и утилизация ТБО;
- содержание лифта;
- пользование лифтом;
- обслуживание домофонов

Директор**Собственник**

_____/Минхаеров Ф.С./

_____/_____/_____

Показатели качества 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 холодное водоснабжение в течение года | допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 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*) | за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи 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 <1>: 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 | отклонение давления не допускается | за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента |

колонок - не менее
0,1 МПа (1 кгс/кв.
см)

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

II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, 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)

за каждый час превышения 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

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом

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

регулировании СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>

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

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 плата

потребленной воды
производится по тарифу за
холодную воду

| | | |
|---|---|---|
| <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 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>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p> | <p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного 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> |
|---|--|--|

III. Водоотведение

| | | |
|---|--|--|
| <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> |
|---|--|--|

IV. Отопление <3>

9. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <4>
- 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
10. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>:
- 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
11. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными
- 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 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

приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем

(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

<1> Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

<3> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<4> В случае применения пункта 9 настоящего приложения пункт 10 настоящего приложения не применяется с момента начал перерыва в отоплении.

<5> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд: согласно проектных норм многоквартирного жилого дома.

Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящего договора:

- Исполнительный комитет муниципального образования «город Набережные Челны» - 30-55-57;

- Управление городского хозяйства и жизнеобеспечения населения исполнительного комитета муниципального образования «город Набережные Челны» - 30-55-57;

Директор

Собственник

_____/Минхаеров Ф.С./

_____/_____/_____/

**Перечень и периодичность
 работ и услуг по санитарному содержанию общего имущества**

а) уборка в зимний период:

- подметание свежесневыпавшего снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами, ликвидация наледи – 1 раз в сутки;
- подметание придомовой территории - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- очистка от снега пожарных колодцев - по мере необходимости;
- очистка от снега скамеек и урн - по мере необходимости.
- Содержать детские площадки – в надлежащем техническом состоянии и в соответствии с санитарными нормами.

б) уборка в теплый период:

- подметание придомовой территории - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- промывка урн и боковин скамеек - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - по мере необходимости;
- поливка, прополка клумб - по мере необходимости;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год;
- Производить допосев многолетней травы на придомовых газонах и их уход и полив- по мере необходимости.

Санитарное содержание лестничных клеток:

- а) влажное подметание лестничных площадок и маршей - 5 раз в неделю;
- б) мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;
- в) мытье окон - 2 раза в год и по мере необходимости;
- г) влажная протирка стен, дверей на лестничных клетках – 1 раз в месяц;
- д) обметание пыли с потолков - 2 раза в год;
- е) влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков - 1 раз в неделю;
- ж) очистка и мытье входных дверей – по мере необходимости.

Обслуживание мусоропроводов:

- а) профилактический осмотр мусоропроводов - 2 раза в месяц;
- б) мойка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, мусороклапана, нижней части ствола и шабера мусоропровода, мусоросборников - один раз в месяц;
- в) удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер – 5 раз в неделю;
- г) устранение засоров - по мере необходимости;
- д) вывоз твердых бытовых отходов - 5 раз в неделю.

Санитарное содержание лифта

Мытье пола кабины лифта - ежедневно

Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта – 2 раза в месяц

Директор

Собственник

_____/Минхаеров Ф.С./

_____/_____/_____/

Состав и периодичность работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей

| № п/п | Перечень работ | Периодичность | Сроки выполнения |
|--------|---|---|---|
| | Подвалы | | |
| 1.1. | Очистка подвалов от мусора | По мере необходимости, но не реже 1 раз в год | в соответствии с план - графиком |
| 1.2. | Консервация и расконсервация поливочной системы | 1 раз в год | |
| 1.3. | Устранение причин подтопления подвального помещения | по мере необходимости | В соответствии с видом работ |
| 1.4. | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств | | 7 суток |
| 1.4.1. | Замена перегоревших электролампочек | | |
| 1.4.2. | Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей | | |
| 1.4.3. | Мелкий ремонт электропроводки | по мере необходимости | |
| 1.5. | Дератизация подвальных помещений | | в течение месяца |
| 1.6. | Дезинсекция подвальных помещений | | в течение месяца |
| 2. | Фасады | | |
| 2.1. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | по мере необходимости | 5 суток |
| 2.2. | Укрепление флагодержателей, подготовка зданий к праздникам | | |
| 2.3. | Смена электролампочек в фасадных светильниках наружного освещения. | | |
| 2.4. | Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений | | |
| 2.5. | Проверка состояния продухов в цоколях зданий. | постоянно | |
| 3. | Кровли и чердачные помещения | | |
| 3.1. | Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора. | 1 раз в год | в соответствии с план - графиком |
| 3.2. | Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств | по мере необходимости | 7 суток |
| 3.2.1. | Смена перегоревших электролампочек | | |
| 3.2.2. | Мелкий ремонт штепсельных розеток и выключателей | | |
| 3.3. | Проверка исправности канализационных вытяжек | 2 раза в год | в соответствии с план - графиком |
| 3.4. | Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. | 1 раз в год | |
| | | по мере необходимости | в соответствии с план - графиком |
| 3.5. | Укрепление внутренних водосточных труб, колен и воронок. | | |
| 3.6. | Утепление чердачных помещений | | |
| 3.7. | Остекление и закрытие чердачных слуховых окон. | | в зимнее время - 1сут., в летнее - 3суток |
| 3.8. | Проверка исправности слуховых окон и жалюзи | 2 раза в год | в соответствии с план - графиком |
| 3.9. | Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов. | 1 раз в год | |
| 3.10. | Удаление с крыш снега и наледи. | по мере необходимости | в течение рабочего дня (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 3.11. | Очистка кровли от мусора, грязи, листьев и посторонних предметов. | 2 раза в год | в соответствии с план - графиком |
| 3.12. | Установка крышек-лотков на воронках наружного водостока и снятие с воронок наружных водостоков, установленных на зиму, крышек-лотков. | 1 раз в год | |
| 3.13. | Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим. | 2 раз в год | |
| 3.14. | Профилактика и устранение засоров водостоков. | по мере необходимости | 1 сутки |

| | | | |
|--------|--|---|----------------------------------|
| 3.15 | Устранение неплотности в дымоходах и вентканалах. | | |
| 4. | Внутридомовые сети теплоснабжения | | |
| 4.1. | Детальный осмотр разводящих трубопроводов | 1 раз в месяц | в соответствии с план - графиком |
| 4.2. | Детальный осмотр наиболее ответственных элементов системы (насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств) | 1 раз в месяц | в соответствии с план - графиком |
| 4.3. | Удаление воздуха из системы отопления | по мере необходимости, но не реже 1 раза в год | в начале отопительного периода |
| 4.4. | Промывка грязевиков | по мере необходимости в зависимости от степени загрязнения | |
| 4.5. | Контроль за параметрами теплоносителя | ежедневно | - |
| 4.6. | Проверка исправности запорно - регулирующей арматуры | не реже 1 раза в год | в соответствии с план - графиком |
| 4.7. | Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта | не реже 1 раза в 3 года | в соответствии с план - графиком |
| 4.8. | Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений | не реже 1 раза в год | в соответствии с план - графиком |
| 4.9. | Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях | не реже 2 раз в год | в соответствии с план - графиком |
| 4.10. | Мелкий ремонт изоляции трубопроводов | по мере необходимости | 1 сутки |
| 4.11. | Осмотр технического состояния теплового пункта, оборудованного средствами автоматического регулирования | не реже 1 раза в сутки при отсутствии диспетчерского контроля | |
| 4.12. | Промывка систем отопления дома | ежегодно после окончания отопительного сезона | в соответствии с план - графиком |
| 4.13. | Регулировка и наладка систем отопления дома | ежегодно в начале отопительного сезона | в соответствии с план - графиком |
| 5. | Сети горячего и холодного водоснабжения и водоотведения | | |
| 5.1. | Проверка основных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения | 2 раза в месяц | в соответствии с план - графиком |
| 5.2. | Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации | по мере необходимости | 5 суток |
| 5.3. | Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения | | 1 сутки |
| 5.3.1. | Разборка и прочистка вентилях | | |
| 5.3.2. | Смена прокладок в водопроводных кранах | | |
| 5.3.3. | Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках | | |
| 5.3.4. | Уплотнение резьбовых соединений | | |
| 5.3.5. | Притирка пробочных кранов в смесителях | | |
| 5.4. | Мелкий ремонт изоляции трубопроводов | | |
| 5.5. | промывка и прочистка водоподогревателей | 1 раз в год | в соответствии с план - графиком |
| 5.6. | Устранение незначительных неисправностей в системе бытовой канализации | по мере необходимости | 1 сутки |
| 5.7. | Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации | | |
| 5.8. | Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов водопровода и канализации | | |
| 5.9. | Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации | | |
| 5.10. | Осуществление контроля за соблюдением собственниками и арендаторами правил пользования системами водопровода и канализации | регулярно | |
| 5.11. | Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации | | |
| 5.12. | Регулировка смывных бачков с устранением утечек. | по заявкам | 3 суток |
| 5.13. | Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке. | | аварийные - немедленно |
| 5.15. | Прочистка ливневой канализации | 2 раза в год в соответствии с план - графиком | |

| | | | |
|-------|--------------------------|------------------------|--|
| 5.16 | Прогирка указателей | 2 раза в теплый период | |
| 5.17. | Промывка номерных знаков | | |

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в
Многоквартирном доме**

| Неисправности конструктивных элементов и оборудования | Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером |
|---|--|
| I. Аварийные работы | |
| 1) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 3 суток |
| 2) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 3) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч |
| 4) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Не более 3 часов |
| 5) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения | Не более 3 часов |
| 6) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| II. Прочие непредвиденные работы | |
| 7) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 8) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций | Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны) |
| 9) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами | Не более 3 суток |
| 10) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования: а) в зимнее время | Не более 1 суток |
| б) в летнее время | Не более 3 суток |

Директор

Собственник

_____/Минхаеров Ф.С./

_____/_____/_____/

Граница жилого дома, в пределах эксплуатационной ответственности и разграничение ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей компанией и Собственником.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и иных подобных сетей), определяются в соответствии с актами раздела границ балансовой принадлежности, которые составляются ресурсоснабжающими организациями с управляющей компанией

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым и квартирным оборудованием является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- на системах теплоснабжения – отвод к регистру отопления;
- на системах горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль);
- на системе канализации – плоскость раструба тройника;
- по электрооборудованию – отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и пр.) провод квартирной электросети.

Директор

Собственник

_____/Минхаеров Ф.С./

_____/_____/