

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Сыктывкар

« » 20__ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сыктывкар, ул. _____, д. _____ (именуемые в дальнейшем – **собственники помещений или собственники**), и ЭМУП «Жилкомхоз», в лице генерального директора Порсюрора Владимира Валерьяновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Настоящий договор заключен сторонами на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по адресу: ул. _____, город Сыктывкар (протокол ОСС № ____ от _____ 20__ г.).

Местом исполнения настоящего договора является местонахождение многоквартирного дома, адрес которого указан в настоящем пункте.

Управляющая организация по заданию, от имени и за счет Собственников (нанимателей) помещений в многоквартирном доме, в течение всего срока действия настоящего договора за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности сторон, обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственникам (нанимателям) и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям), осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома, на момент заключения Договора Управляющей организации, приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества многоквартирного дома указан в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль над соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 к Договору.

1.6. Информация обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме составляется Управляющей организацией по форме, приведенной в Приложении № 2 к Договору (Реестр собственников помещений).

Актуализация указанной информации (фиксация сведений о новых собственниках помещений, о смене собственников, о прекращении права собственности на помещения, о вселении или выселении граждан, в т.ч. нанимателей и т.д.) осуществляется Управляющей организацией путем ведения аналогичного реестра, включающего в себя необходимую информацию, но не являющегося неотъемлемой частью Договора, на основании заявлений собственников и предоставления подтверждающих документов.

1.7. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего договора, а также нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, правилами, регулирующими отношения наймодателей и нанимателей

жилых помещений, правилами пользования жилыми помещениями, правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и иными положениями законодательства Российской Федерации.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом по Договору

2.1. Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве Стороны Договора. Порядок подписания Договора и условия хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен сроком на 5 лет и начинает свое действие с даты подписания договора.

2.3. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты подписания договора, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты подписания договора управления многоквартирным домом.

2.4. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения Договора в порядке и в случаях, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3, 9.5. Договора.

3. Порядок взаимодействия собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом

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

3.2. Границы эксплуатационной ответственности между Собственниками помещений и Управляющей организацией приведены в Приложении № 16.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом создают Совет дома и выбирают председателя Совета дома на их общем собрании собственников.

3.5. Требования к пользователям помещений в многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 6 к Договору.

3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 7 к Договору.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.8. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по доверенности в установленной законодательством форме выступать от имени собственника при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению общих собраний собственников.

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

3.10. Управляющая организация представляет собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчет Управляющей организации составляется по форме, приведенной в Приложении № 14 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

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

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг приведен в Приложении № 8 к Договору и включает в себя:

- перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества,
- коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме,
- ремонт и техническое обслуживание лифтового оборудования.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг), включенных в Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества приведены в Приложении № 18 к Договору и согласованы Сторонами.

4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, в т.ч. включение в Договор Перечня работ по установке общедомовых приборов учета и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 9 к Договору.

Перечень минимально-необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

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

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

4.1.5. Приемка выполненных Управляющей организацией работ по ремонту общего имущества, а также неотложных непредвиденных работ, осуществляется уполномоченным

лицом, назначенным Советом дома либо на общем собрании собственников. Уполномоченное лицо в течение 2 рабочих дней после информирования Управляющей организацией о готовности работ (этапа работ) в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору, обязано приступить к приемке выполненных работ.

Сдача-приемка выполненных работ, оказанных услуг удостоверяется актами выполненных работ, оказанных услуг, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом, принимающим работы по форме, указанной в Приложении № 17 к Договору.

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его соответствующего уведомления, акт выполненных работ подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

4.1.6. Акты выполненных работ и оказанных услуг составляются в следующие сроки:

- о выполнении работ по текущему (капитальному) ремонту общего имущества – в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца;

- о выполнении неотложных непредвиденных работ – в течение 3-х рабочих дней после дня окончания выполнения таких работ.

4.1.7. Управляющая организация в порядке, указанном в п.4.1.5 Договора, оформляет по одному экземпляру акта выполненных работ для каждой Стороны Договора. Экземпляр акта для собственников помещений передается на хранение по месту хранения Договора уполномоченным лицом, подписавшим акт.

4.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг

4.2.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: **холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (отвод сточных вод), отопление, электроэнергия** путем заключения Управляющей организацией от своего имени в интересах собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключение такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора.

4.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с утвержденными Правительством Российской Федерации Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг). Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 12 к Договору.

4.2.3. Поставка холодной воды, горячей воды, тепловой энергии, электрической энергии в нежилое помещение в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод осуществляются на основании договоров энергоснабжения, заключаемых собственниками жилых помещений в письменной форме непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

4.3. Порядок осуществления иной деятельности

4.3.1. Иные работы, услуги выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении потребителей, соответствующие потребители обязаны обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации или её Представителю.

5. Порядок определения цены Договора

5.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, приведенных в Приложении № 8 к настоящему Договору (с НДС);

- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, в порядке, установленном действующим законодательством;

- стоимостью коммунальных услуг, оказываемых Управляющей организацией собственникам помещений (потребителям), в порядке, установленном п. 6.2 настоящего договора.

5.2. Расчетный период для оплаты по настоящему договору устанавливается равным календарному месяцу.

5.3. В цену договора не включаются **целевые средства**, получаемые Управляющей организацией от собственников помещений и предназначенные для создания резервов на выполнение непредвиденных работ **в случае принятия общим собранием собственников решения о накоплении денежных средств на выполнение таких работ**. Порядок формирования и расходования средств таких резервов устанавливается в Приложении № 11 к Договору.

5.4. Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном п. 4.1.5 Договора, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание жилого помещения, **подлежат возмещению Управляющей организации собственниками помещений**. Расходы возмещаются путем единовременной оплаты каждым собственником помещений стоимости, выполненных непредвиденных неотложных работ, соразмерно его доле в общем имуществе многоквартирного дома

5.5. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

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

6.1. Порядок определения размера платы за содержание жилого помещения

6.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой в Плане работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, управлению многоквартирным домом (Приложение №8) на каждый год действия Договора, в расчете на один месяц (или помесечно в течение года) и один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

6.1.2. Плата для собственников помещений, определяемая в порядке, установленном в п.5.4. Договора, не включается в плату за содержание жилого помещения, а указывается отдельной строкой в платежном документе.

6.1.3. 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, размер платы за содержание жилого

помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

6.1.4. Плата за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации на индекс потребительских цен на основании прогноза Минэкономразвития РФ в случае отсутствия решения собственников помещений об утверждении размера платы за содержание жилого помещения.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет Управляющая организация потребителям в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный месяц), если иной порядок определения такой платы за несколько календарных месяцев (расчетный период) не допускается Правилами предоставления коммунальных услуг.

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и Управляющей организацией путем оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 10 к Договору.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и (или) учета коммунальных услуг приведены в Приложении № 12 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальными приборами учета, принадлежащему собственнику, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги (ГВС, ХВС, водоотведение) определяется исходя из количества постоянно и временно проживающих граждан. При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

6.2.4.1. Количество временно проживающих потребителей в жилом помещении определяется на основании заявления, поданного собственником в Управляющую организацию в течение 3-х рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей. В случае если собственник не заявил о временно проживающих потребителях в жилом помещении, то данный факт подтверждается в соответствии с п. 56.1 Правил предоставления коммунальных услуг.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Размер такой ежемесячной платы сообщается такими собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию в срок, установленный Договором для снятия показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей организацией.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.3 Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами,

обязанными вносить такую плату в соответствии с действующим законодательством и Договором (далее – плательщики), в Управляющую организацию. В случае, указанном в п.6.4.4 Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

6.4.2. Наниматели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда (некоммерческого использования) вносят в Управляющую организацию плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, а также плату за наем, установленную органом местного самоуправления для нанимателей соответствующих жилых помещений.

6.4.3. Срок внесения платы по Договору устанавливается **до 25 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.**

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией, и предъявляемых к оплате плательщикам **до 10 числа месяца, следующего за расчетным.** Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 13 к Договору.

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

6.4.6. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком Управляющей организации по единой квитанции для оплаты ЖКУ или по отдельно выставляемому платежному документу для оплаты пеней.

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

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

7.1.4. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.5. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приемку выполненных работ и контроль деятельности Управляющей организации по Договору, предоставлять ему документы в порядке и в объеме, установленные Договором.

7.1.6. Производить перерасчет платы за содержание и ремонт жилых помещений и за коммунальные услуги в порядке, утверждаемом законодательством.

7.1.7. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу в установленные законодательством сроки справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов.

7.1.8. По требованию потребителей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

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

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленные законодательством сроки направлять потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.12. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

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

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

7.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание жилого помещения, коммунальные и прочие услуги, в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2.9. Требовать надлежащего исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему договору, как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в его исполнение правовых актов.

7.2.10. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

7.2.11. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего

имущества многоквартирного дома Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками помещений дополнительно. Единовременный размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата, в установленном случае, производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом (счетом), в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер единовременного платежа.

7.2.12. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире (которая не оснащена индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов) Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему договору, Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта, подписанного Собственником либо председателем совета многоквартирного дома, имеет право начислить оплату коммунальных услуг по нормативу потребления исходя из фактического количества проживающих за период не более 3 лет.

7.2.13. Производить проверку достоверности передаваемых потребителем сведений о показаниях установленных приборов учета, их состояния и сохранности пломб не чаще 1 раза в 3 месяца.

7.2.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке пользователями помещений, общего имущества дома, а также в случаях их использования не по назначению.

7.2.15. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

7.2.16. От имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые решением общего собрания собственников.

7.2.17. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

7.2.18. Безвозмездно размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом собственников многоквартирного дома. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

7.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в т.ч. оказывать Собственникам за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.7.2.5 Договора.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

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

7.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 6 к Договору.

7.3.7. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, установленные правила пользования жилыми помещениями, а также установленные правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, противопожарные, санитарные и другие, предусмотренные законодательством правила содержания общедомового имущества.

7.3.8. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения).

7.3.9. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 3 дней с даты заключения настоящего договора.

На период незаселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги в соответствии с порядком, установленным п.6.2 настоящего договора.

7.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 10 к Договору.

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

7.4.5. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.6. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 15 к Договору.

7.4.7. При причинении имуществу Собственника ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей организации составления акта.

7.4.8. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.

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

8. Ответственность сторон по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации.

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация несет ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.1.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.

8.1.3. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

8.1.4. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственника, нанимателей, арендаторов государственного или муниципального жилищного фонда, в том числе по обязательным платежам: плате за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за причинение имущественного ущерба при нарушении порядка допуска в жилое помещение.

8.2. Ответственность Собственника и иных потребителей.

8.2.1. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственники, наниматели, арендаторы государственного или муниципального жилищного фонда обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными п.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.2.2. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

8.3.3. Потребители, пользующиеся помещениями в МКД, несут ответственность за несоблюдение правил пользования помещениями, установленные в Приложении № 6, путем возмещения Управляющей организации причиненного ущерба.

8.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т. п.

8.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия

вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, кроме случая, указанного в п.6.4.4. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных пунктами 8.1 и 8.2 статьи 162 Жилищного Кодекса РФ.

9.4. Для целей досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 9.3. Договора, общим собранием собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней с даты получения Управляющей организацией уведомления о досрочном расторжении Договора. Уполномоченное таким общим собранием собственников лицо письменно уведомляет Управляющую организацию о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

9.5. Порядок расторжения договора управления по инициативе Управляющей организации предусмотрен статьями 450, 450.1 Гражданского кодекса РФ.

9.6. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п.9.5. Договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за два месяца до расторжения Договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила собственников помещений о расторжении Договора.

9.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате Управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам Управляющей организацией до полного погашения задолженности.

9.8. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому лицу, ответственному за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом.

9.9. Передача документов, указанных в п.9.8 Договора, оформляется актом передачи соответствующей документации на многоквартирный дом, с приложением описи передаваемых документов.

9.10. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.11. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

10.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к Договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче уполномоченному лицу (либо председателю Совета дома), для хранения по его почтовому адресу (кроме Приложения № 2).

Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 10.3 Договора, составлен на ____ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и собственников помещений.

По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдаст ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого Договора на 7 листах. При этом собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 10.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для собственников помещений. По просьбе собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к Договору (кроме приложения № 2) за счет средств соответствующего собственника.

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

10.3. К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 - Информация об Управляющей организации, о контролирующих органах
- Приложение № 2 - Реестр собственников помещений
- Приложение № 3 - Характеристика многоквартирного дома
- Приложение № 4 - Состав общего имущества многоквартирного дома
- Приложение № 5 - Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора
- Приложение № 6 – Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора
- Приложение № 7 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора
- Приложение № 8 - Перечень (план) работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определение их стоимости и размера платы за содержание жилого помещения

- Приложение № 9 - Порядок изменения Перечня (плана) работ, услуг
- Приложение № 10 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
- Приложение № 11 - Порядок формирования и использования резервов на непредвиденные работы в многоквартирном доме
- Приложение № 12 - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы
- Приложение № 13 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору
- Приложение № 14 - Отчет Управляющей организации
- Приложение № 15 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией
- Приложение № 16 - Границы эксплуатационной ответственности между Собственниками помещений и Управляющей организацией
- Приложение № 17 - Акт о приемке работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме
- Приложение № 18 - Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ в рамках платы за содержание многоквартирного дома и их периодичность.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

Эжвинское муниципальное унитарное предприятие «Жилкомхоз»
167026, г. Сыктывкар, ул. Космонавтов, 20
отделение № 8617 Сбербанка России
г. Сыктывкар
Р/с 40702810428000113403
К/с 301018104000000000640
КПП 112101001
БИК 048702640, ИНН 1121001681

**Собственники помещений,
проставившие свои подписи в
Реестре собственников помещений
(Приложение № 2)**

_____**В.В. Порсюров**

Информация об Управляющей организации, о контролирурующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация:
– Эжвинское муниципальное унитарное предприятие «Жилкомхоз».
2. Почтовый адрес:
– 167026, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Космонавтов, д. 20.
3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации:
– 167026, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Космонавтов, д. 20.
4. Официальный сайт в сети Интернет:
– <http://эмулжкх.рф>
5. Адрес электронной почты:
– ejkh@bk.ru.
6. Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 8 от 20.04.2015г.
7. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Генеральный директор ЭМУП «Жилкомхоз»: Порсюрор Владимир Валерьянович	Прием граждан два раза в месяц – каждый второй и четвертый четверг с 14.00 до 15.00 по предварительной записи	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-59-00
Общий отдел	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-61-42
Аварийная диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	62-77-26, 63-64-30
Жилищно-эксплуатационный участок № 2	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	63-17-80, 63-18-09
Жилищно-эксплуатационный участок № 3	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	63-69-60, 63-69-80
Жилищно-эксплуатационный участок № 4	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-57-55, 62-59-75
Жилищно-эксплуатационный участок № 5	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-32-53, 62-19-77

Жилищно-эксплуатационный участок № 6	прием заявок потребителей	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-56-29, 62-58-46
Служба сбыта	прием населения по вопросам квартплаты, паспортного стола	Понедельник-четверг: начало работы: 8 ⁰⁰ , конец работы: 18 ⁰⁰ , пятница – неприемный день	62-82-04, 62-56-98, 62-78-63, 62-58-14,
Служба главного энергетика			
заявки на электротехнические работы, вызов электрика прием показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии, замена электросчетчиков, обслуживание домофонов	прием заявок потребителей на оказание электротехнических услуг	Понедельник-пятница: начало работы: 8 ⁰⁰ , обед: 12 ⁰⁰ - 13 ⁰⁰ , конец работы: 17 ⁰⁰	62-60-30, 62-53-20

II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

1. Органы государственного жилищного надзора:

– Администрация МО ГО «Сыктывкар»: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Бабушкина, д. 22, тел. (8212) 24-63-53, 24-52-32;

– Служба Республики Коми строительного, жилищного и технического надзора (контроля), г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 197, тел. (8212) 304-859;

2. Территориальный орган Роспотребнадзора:

– Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Коми: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, д. 71, тел. (8212) 21-93-38.

3. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда, установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства:

– Администрация Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар»: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Славы, 1, тел. (8212) 409-550 (доб. 104);

– Государственная жилищная инспекция по г. Сыктывкару и Корткеросскому району: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Димитрова, д. 10, тел. (8212) 301-242, доб. 400.

4. Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления:

– Администрация Эжвинского района МО ГО «Сыктывкар»: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Славы, 1, тел. (8212) 409-550 (доб. 104);

5. Органы прокуратуры:

– Прокуратура Эжвинского района г. Сыктывкара: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Космонавтов, 15А, тел. (8212) 62-74-76, 62-90-63.

2.2. РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ: Г. СЫКТЫВКАР, УЛ. _____, Д. _____									
№ п/п	Сведения о собственнике нежилого помещения	Наименование и номер документа, подтверждающего право собственности	Назначение использования помещения	Общая площадь, кв. м	Доля в общем имуществе многоквартирного дома, %	Подпись собственника, свидетельствующая о подписании договора, и дата	Иные сведения, необходимые для управления домом		
ИТОГО общая площадь нежилых помещений:				0,00	0,00				

	Адрес многоквартирного дома	Республика Коми, г. Сыктывкар, улица _____, д. _____
1	серия, тип постройки	
2	год постройки	
3	этажность	
4	количество помещений (квартир)	
5	общая площадь жилых помещений	
6	общая площадь нежилых помещений	
7	площадь помещений, входящих в состав общего имущества	
8	степень износа по данным государственного технического учета	
9	год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного)	
10	название и реквизиты документа, содержащего решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции	
11	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества	
12	кадастровый номер земельного участка	
13	сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов (вид коммунального ресурса, год ввода в эксплуатацию):	
13.1	Холодного водоснабжения	
13.2	Тепловой энергии и теплоносителя	
13.3	Электрической энергии	

14	Степень благоустройства дома	

Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Технические характеристики
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Лестничные площадки (в т.ч. этажные площадки, межквартирные лестничные площадки, коридоры, лестнично - лифтовой узел, зона мусоропровода)	кв.м.	
Лестницы (лестничные марши и промежуточные площадки)	кв.м.	
Лифтовые шахты	шт. (кв.м.)	
Лифты	шт. (кв.м.)	
Технический этажи	кв.м.	
Технический чердак	кв.м.	
Техническое подполье	кв.м.	
Иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам	кв.м.	
Крыша		
Ограждающие ненесущие конструкции		
Ограждающие несущие конструкции		
Система электроснабжения	тип (метр)	
Система отопления	тип (метр)	
Система горячего водоснабжения	тип (метр)	
Система холодного водоснабжения	тип (метр)	
Система водоотведения	тип (метр)	
Система газоснабжения	тип (метр)	
Система водостоков	тип (шт.)	
Система вентиляции	тип (метр)	
Насосное оборудование	тип (шт)	
Тепловой пункт	шт.	
Мусоропроводы	шт. (кв.м.)	
Иное оборудование / конструктивный элемент		
Общедомовые приборы учета (узлы учета) коммунальных ресурсов	шт.	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	кв.м.	
Элементы благоустройства		
Иные строения, сооружения		

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

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

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

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах (досках объявлений), установленных при входе и на первых этажах в многоквартирном доме, а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей или на сайте Управляющей организации, указанном в Приложении 1:

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

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

в) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «и» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

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

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

е) ежегодный отчет об исполнении Договора за прошедший год – после сдачи годовой бухгалтерской отчетности;

ж) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования – в течение 3-х дней после даты заключения Управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;

з) извещение о проведении общего собрания собственников, протокол решения общего собрания собственников.

2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления потребителю первого платежного документа для внесения платы по Договору;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных

документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения потребителей при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, квартирных, комнатных приборов учета и иной информации, связанной с учетом объемов коммунальных ресурсов с использованием таких приборов учета – 1 раз в 3 месяца.

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

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

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

II. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, собственникам помещений – юридическим лицам, не пользующихся помещениями

Информация предоставляется по запросам соответствующих собственников помещений в порядке, согласованном с такими собственниками.

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

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», размещается на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) – dom.gosuslugi.ru.

Требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий Договора

I. Порядок пользования жилыми (нежилыми) помещениями собственниками, нанимателями и проживающими совместно с ними членами семьи:

а) не допускается перепланировка и переустройство помещений, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарной безопасности, ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан многоквартирного дома;

б) необходимо использовать помещение в соответствии с его назначением, поддерживать его в надлежащем состоянии, а также соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования в многоквартирном доме;

в) не допускается использование лестничных клеток, а также площадок под первым маршем лестницы для размещения кладовых и иных подсобных помещений;

г) не допускается осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

д) не допускается установка кондиционеров, спутниковых антенн без утвержденных проектов и соответствующего решения общего собрания собственников многоквартирного дома;

е) сбрасывание бытовых отходов в загрузочный клапан должно производиться небольшими порциями; крупные части должны быть измельчены для свободного прохождения через загрузочный клапан. Сбрасывать в мусоропровод крупногабаритные предметы, требующие усилий при их загрузке в ковш клапана, а также горячие, тлеющие предметы и взрывоопасные вещества, а также выливать жидкости не допускается;

ё) необходимо соблюдать правила пользования водопроводом и канализацией, обеспечивать сохранность санитарных приборов и открыто проложенных трубопроводов, оберегать от ударов, механических нагрузок, нанесения царапин и иных действий, приводящих к их повреждению. Необходимо своевременно сообщать об утечках и шумах в водопроводной арматуре;

ж) не допускается использование газовых и электрических плит для обогрева помещения;

з) запрещается самовольно вносить изменения в прокладку газопровода, производить установку дополнительного и перестановку имеющегося газоиспользующего оборудования; необходимо соблюдать правила пользования газа в быту;

и) запрещается устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

к) не допускается установка видеокамер, домофонов и другого оборудования с использованием общедомового имущества без решения общего собрания собственников.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный наем или в наем (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые

помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов. Уведомления арендодателей должны учитывать условия, указанные в п. 6.2.5 Договора.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять нанимателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п. 9.9 Договора.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

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

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

2. Оператор по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора является Управляющая организация.

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

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

В случае получения указанного обращения Управляющая организация информирует субъекта персональных данных о том, что в рамках исполнения Договора управления Управляющая организация вправе обрабатывать персональные данные потребителей жилищно-коммунальных услуг без согласия субъектов персональных данных, соблюдая при этом основные принципы обработки персональных данных (ст. 5 Закона №152-ФЗ) и режима конфиденциальности (ст. 7 Закона № 152-ФЗ). Соответственно отзыв согласия на обработку персональных данных собственником, нанимателем или иным потребителем жилищно-коммунальных услуг не препятствует оператору при наличии законных оснований продолжить такую обработку (ч. 2 ст. 9, ч. 5 ст. 21 Закон №152-ФЗ).

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

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

5. Перечень действий с персональными данными:

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

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях.

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных соответствует сроку исковой давности.

Порядок изменения Перечня (плана) работ, услуг

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

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

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Договоре.

3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений на основании решения общего собрания собственников в следующих случаях:

а) при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги) с установлением дополнительной платы за эти работы;

б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, на более частую по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 18 к Договору с установлением дополнительной платы;

г) при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 18 к Договору;

д) при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг, по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 8 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения

б) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст.162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;

в) в случаях, указанных в п.3 настоящего Приложения при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

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

АКТ
установления факта непредоставления коммунальных услуг или
предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества
г. _____ « » _____ 20__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « » _____ 20__ г. с ____ час. ____ мин. в многоквартирном доме № ____ (квартире № __) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____

_____ (наименование услуги, вид и характер нарушения)

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

_____ (способ, дата и время извещения)

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

_____ (название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет.показания, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

_____ (Ф.И.О., адрес, телефон)

_____ / _____ /

Представитель Управляющей организации,
действующий на основании _____

_____ (Ф.И.О., должность, телефон)

_____ / _____ /

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

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

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

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины: действия непреодолимой силы:

было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях

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

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация производит/не производит перерасчет размера платы за услуги потребителям в квартире многоквартирного дома.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо

(Ф.И.О., адрес, телефон)

_____/_____/

Представитель управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/

Порядок формирования и использования резервов на непредвиденные работы в многоквартирном доме

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ текущего и капитального характера Управляющая организация создает **резерв на непредвиденные работы (резерв на ремонт)**. Решение о создании таких резервов должно быть принято на общем собрании собственников.

Резерв на непредвиденные работы (резерв на ремонт) создается за счет целевых средств собственников, размер которого устанавливается общим собранием собственников, в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Соответствующие целевые средства собственников помещений не включаются в состав платы за содержание жилого помещения.

Использование (расходование) резерва на непредвиденные работы осуществляется по согласованию с Советом дома либо уполномоченным лицом, назначенным Советом дома.

Если в течение действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма резерва на текущий год использована не полностью, сумма оставшегося резерва учитывается в сумме создаваемого резерва на каждый следующий год действия Договора.

Расходование средств такого резерва осуществляется с учетом условий, установленных в п. 4.1.5 Договора. Незрасходованные средства резерва на непредвиденные работы отражаются обособленно (справочно) Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете собственникам помещений о выполнении Договора за каждый год его действия.

Неизрасходованные средства резервов на непредвиденные работы (резервов на ремонт) подлежат возврату собственникам помещений в случае прекращения срока действия Договора по любым основаниям.

Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы

I. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

1. Условия, регулируемые Правилами предоставления коммунальных услуг.

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 устанавливают:

- требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
- периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
- порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
- порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,
- порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность,
- порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
- основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;
- обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, - исполнителя коммунальных услуг в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг;
- порядок определения количества проживающих в квартирах.

2. Условия, регулируемые Договором.

2.1. Коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроэнергии предоставляются:

1) с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

2) коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения, при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения - путем приготовления горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

3) коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

2.2. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг с учетом следующего условия: Управляющая организация не несет ответственности за соблюдение требований к давлению в системе холодного водоснабжения

в точках водоразбора до окончания срока выполнения работ. До наступления указанного срока перерасчет размера платы за холодное водоснабжение в связи с несоблюдением требований к давлению холодного водоснабжения в системе холодного водоснабжения не производится.

При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, кроме случая исключения ответственности Управляющей организации, указанного в настоящем пункте, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и по форме, приведенной в Приложении № 10 к Договору.

2.3. Если в расчетном месяце у Управляющей организации наступила ответственность перед собственниками и потребителями за неисполнение требований к качеству коммунальных услуг водоотведения, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, по вине потребителей, допустивших засор внутридомовых канализационных систем, и информация о таких потребителях подтверждена актами, составленными Управляющей организацией, уполномоченным лицом и одним или несколькими потребителями, Управляющая организация не несет такую ответственность перед потребителями, допустившими засор канализационных систем в соответствующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе предъявить таким потребителям возмещение понесенных ею убытков. Размер такого возмещения для указанных потребителей определяется путем деления суммы убытка, понесенного Управляющей организацией в соответствующем расчетном месяце, на количество случаев засора внутридомовых канализационных систем в помещениях соответствующих потребителей.

2.4. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. В указанных целях Управляющая организация уведомляет собственников помещений и потребителей в порядке, указанном в Приложении № 5 к Договору, о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор.

II. Информация о регулируемых тарифах и нормативах, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги

1. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы (услуги)					
№	Вид коммунальной услуги	Единица измерения (с НДС)	Период действия тарифа		№ и дата решения Комитета Республики Коми по тарифам
			с 01.01.2024 по 30.06.2024	с 01.07.2024 по 31.12.2024	
1	Холодное водоснабжение	руб./м³	38,29	65,47	№ 83/13 от 12.12.2023, № 89/14 от 20.12.2023
2	Водоотведение	руб./м³	45,40	68,62	№ 52/2 от 18.11.2021, № 84/4 от 14.12.2023
3	Отопление	руб./Гкал	1 553,89	1 756,28	№ 90/23 от 20.12.2023
4	Горячее водоснабжение, в т. ч. по компонентам				№ 90/23 от 20.12.2023
4.1	Теплоноситель	руб./м³	40,97	46,50	
4.2	Тепловая энергия на ГВС	руб./Гкал	1 553,89	1756,28	
4.3	Норматив расхода	Гкал/куб.м.	Нормативы расхода тепловой энергии,		

	тепловой энергии, используемой на подогрев холодной воды		используемый на подогрев холодной воды для предоставления коммунальной услуги по ГВС утверждены приказом Службы РК по тарифам № 18/4 от 15.06.2016 г. (с изм. Приказ Министроя РК № 24/3-Т от 22.05.2017г.)		
5	Электроснабжение – одноставочный тариф	руб./кВт	5,75	6,26	№ 85/11 от 15.12.2023
6	Электроснабжение – тариф дифференцированный по двум зонам суток	руб./кВт – дневная зона	6,62	7,19	
		руб./кВт – ночная зона	3,45	3,76	
7	Электроснабжение – одноставочный тариф для домов, оборудованных электроплитами	руб./кВт	4,03	4,38	
8	Электроснабжение – тариф дифференцированный по двум зонам суток для домов, оборудованных электроплитами	руб./кВт – дневная зона	4,63	5,03	
		руб./кВт – ночная зона	2,42	2,63	

2. Нормативы потребления коммунальных услуг

1. Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению в жилых помещениях*

№	Степень благоустройства жилого помещения	Единица измерения	Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Водоотведение
1.1	С водопроводом и канализацией, лежачими ваннами, оборудованными душами	м ³ /чел. в месяц	5,44	3,25	8,69
1.2	С водопроводом и канализацией, с сидячими ваннами, оборудованными душами	м ³ /чел. в месяц	4,96	2,97	7,93
1.3	С водопроводом и канализацией, оборудованными умывальниками, мойками и душами	м ³ /чел. в месяц	5,05	2,73	7,78
1.4	С водопроводом и канализацией, оборудованными умывальниками, мойками	м ³ /чел. в месяц	5,08	2,12	7,20
1.5	С водопроводом и канализацией, ваннами, с электро	м ³ /чел. в месяц	7,17	-	7,17

	(газовыми) водонагревателями					
В соответствии с п. 42 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г. при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и в случае наличия обязанности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению с применением повышающего коэффициента . С 01 января 2017 года величина повышающего коэффициента составляет 1,5 .						
2. Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению на общедомовые нужды*						
№	Единица измерения	Холодное водоснабжение		Горячее водоснабжение		
2.1	м³ на 1 м² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	0,020		0,020		
* – в соответствии с приказом Минстроя РК № 24/2-Т от 22.05.2017 г. (п. 1 Многоквартирные дома с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением)						
3. Нормативы потребления коммунальных услуг по отоплению**						
№	Год постройки	Норматив, Гкал. на 1 м² общей площади жилых помещений в месяц				
3.1	Многоквартирные дома до 1999 года постройки включительно	Этажность многоквартирного дома				
		1	2	3-4	5-9	10-12
		0,0240	0,0238	0,0230	0,0226	0,0225
3.2	Многоквартирные дома после 1999 года постройки	Этажность многоквартирного дома				
		1	2-7		8-14	
		0,0223	0,0221		0,0220	
** - в соответствии с приказом Службы Республики Коми по тарифам № 112/17 от 12.12.2011 г.						
4. Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых помещениях***						
Категория жилых помещений		Кол-во комнат	Количество человек, проживающих в помещении (в скобках указаны нормативы потребления электрической энергии только на освещение)			
МКД за исключением общежитий, кВт*ч в месяц на человека						
МКД с электроплитами, без электроотопительных и электронагревательных установок		1	2	3	4	5 и более
	1	137 (31)	85 (19)	66 (15)	53 (12)	46 (11)
	2	161 (37)	100 (23)	77 (18)	63 (14)	55 (13)
	3	176 (40)	109 (25)	85 (19)	69 (16)	60 (14)
	4 и более	187 (43)	116 (27)	90 (21)	73 (17)	64 (15)
*** - в соответствии с приказом Службы Республики Коми по тарифам № 16/1 от 25.03.2015 г.						
5. Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды****						
№	Потребители		Единица измерения		Норматив	
5.1	Потребители в многоквартирных домах (включая общежития), не оборудованные лифтами и электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения		кВт*ч на 1 м² общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД		0,72	
5.2	Потребители в многоквартирных домах (включая общежития), оборудованные		кВт*ч на 1 м² общей площади помещений,		1,13	

лифтами и не оборудованные электроотопительными и электронагревательными установками для целей горячего водоснабжения	входящих в состав общего имущества в МКД	
**** – в соответствии с приказом Минстроя РК № 24/1-Т от 22.05.2017 г.		

III. Требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг в т.ч. с учетом их перерасчета

1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 26 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.

2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребители в жилых помещениях ежемесячно снимают его показания с 23 по 30 (31) число каждого месяца и в указанный срок передают полученные показания Управляющей организации любым из следующих способов: по телефону, через сайт, указанном Управляющей организацией, иным способом.

3. Представитель по эксплуатации приборов учета осуществляет не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

4. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации.

5. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц обеспечить участие специалиста Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию письменно или устно по телефону.

6. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или с даты введения прибора учета в эксплуатацию) Управляющей организацией.

7. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию путем письменного заявления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

8. Управляющая организация совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее, чем 2-мя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

9. В целях перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителя, документация, требуемая в указанном случае Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, представляется потребителем в Управляющую организацию.

10. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем

потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единым для указанных в п.6.4.1 Договора видов платы и предъявляется к оплате плательщикам Управляющей организацией.

2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией в зависимости от возможности используемых технических средств, позволяющих формировать платежные документы.

При заполнении и использовании Платежного документа Управляющая организация и плательщики руководствуются Методическими рекомендациями по заполнению платежного документа, утвержденными Минстроем РФ.

3. Плательщикам – гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Управляющей организации.

4. Плательщик - гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Управляющую организацию о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг.

Если плательщик – гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, без указания видов оплачиваемых услуг и соответственно вносимых по ним сумм, произведенная таким плательщиком частичная, предварительная оплата или оплата задолженности распределяется пропорционально начисленным платежам, по видам услуг, по платежным документам, по которым производится частичная, предварительная оплата или оплата задолженности.

В случае отсутствия в платежном документе Плательщика информации, за какой период внесена оплата, вся сумма засчитывается в счет погашения имеющейся задолженности пропорционально видам предоставленных услуг.

5. Плательщикам – юридическим лицам предъявляется к оплате счет на оплату, в том числе, в соответствии с установленным общим собранием собственников порядком внесения платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации, путем направления подлинников таких документов по почтовому адресу указанных плательщиков, если иной порядок получения таких подлинников не будет заявлен собственником (плательщиком) в Управляющую организацию.

6. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в размере, определяемом в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, платежный документ предъявляется к оплате соответствующему пользователю помещения, кроме случая, указанного в п.7 настоящего Приложения.

7. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или

государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за один и более месяца, если пользователи помещений участвуют в расчетах по Договору согласно соглашению, заключенному Управляющей организацией и собственником помещений.

8. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Управляющей организацией, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с собственником помещения о порядке внесения платы по Договору.

Отчет Управляющей организации

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

- а) отчет об исполнении договора управления;
- б) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков;
- в) информация об использовании целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ (при наличии);
- г) количество случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) количество случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме.

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
- предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
- обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
- обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
- привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;

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

- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
- присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
- составления актов осмотров технического состояния общего имущества;

3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений.

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

Границы эксплуатационной ответственности между Собственниками помещений и Управляющей организацией

Границей эксплуатационной ответственности по системам отопления, холодного водоснабжения (ХВС), горячего водоснабжения (ГВС), водоотведения (отвод сточных вод), электроснабжения, газоснабжения между Управляющей компанией и Собственниками помещений являются:

Граница ответственности Управляющей компании	Граница ответственности Собственников помещений
Холодное водоснабжение	
1. до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка холодного водоснабжения, включая указанное отключающее устройство	после первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка холодного водоснабжения, в том числе индивидуальный прибор учета ХВС, запорная арматура на внутриквартирной разводке и санитарно — техническое оборудование.
Горячее водоснабжение	
2. до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка горячего водоснабжения, включая указанное отключающее устройство	после первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка горячего водоснабжения, в том числе индивидуальный прибор учета ГВС, запорная арматура на внутриквартирной разводке и санитарно — техническое оборудование.
Система теплоснабжения	
3. до регулирующей и запорной арматуры, расположенной после перемычки на трубопроводе перед отопительным прибором (при их наличии); при отсутствии регулирующей, запорной арматуры и перемычки — стояк и обогревающий элемент системы отопления. 3.1. для индивидуальной разводки системы отопления: до первого отключающего устройства.	после регулирующей и запорной арматуры, включая арматуру и отопительный прибор после первого отключающего устройства, в том числе отключающее устройство, индивидуальный прибор учета тепловой энергии, а также иное оборудование, расположенное на внутриквартирной разводке, разводка и отопительный прибор.
Система водоотведения	

4. до первого стыкового соединения (ответвления) от стояка	после первого стыкового соединения, включая внутриквартирную разводку системы водоотведения к санитарно — техническому оборудованию.
Система газоснабжения	
5. до запорной арматуры (крана), включительно, расположенной на сети газораспределения.	после запорной арматуры (крана), в том числе внутриквартирная разводка для подачи газа к газовому оборудованию, включая технические устройства на газопроводах, систему контроля загазованности помещений, индивидуальных приборов учета газа (при их наличии)
Система электроснабжения	
6. до первого отключающего устройства, расположенного в этажных щитах	после первого отключающего устройства, расположенного в этажных щитах, включая общеквартирный расчетный счетчик.

Основание: Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

АКТ
о приемке работ по ремонту общего имущества
в многоквартирном доме

за _____ 20__ г.
период

«__» _____ 20__ г.
дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся Уполномоченное лицо,

(Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания собственников

и представители Управляющей организации _____ в лице

1. _____
(Ф.И.О., должность)

2. _____,
(Ф.И.О., должность)

действующие на основании _____

в соответствии с п.4.1.7 Договора управления многоквартирным домом от _____ № _____
составили настоящий акт о том, что за период _____ Управляющей
организацией выполнены работы по текущему ремонту общего имущества
(непредвиденные работы) многоквартирного дома в соответствии с приложением к акту.

Замечания Уполномоченного лица _____

Приложение: Смета на выполнение работ по текущему ремонту.

Подписи сторон:

Уполномоченное лицо

Представитель Управляющей организации

_____/_____/

_____/_____/

Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ в рамках платы за содержание многоквартирного дома и их периодичность

Виды работ	периодичность
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	
проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	2 раза в год (весна, осень)
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными и каменными фундаментами, поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении нарушений - организация разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	при необходимости
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности, Устранение выявленных неисправностей при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при необходимости
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	
проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	ежемесячно
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	ежемесячно
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей	ежемесячно
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	
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 (весна, осень)
выявление следов коррозии, поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков	2 раза в год (весна, осень)
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	2 раза в год (весна, осень)
выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен	2 раза в год (весна, осень)
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение	при необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов, колонн, столбов, балок (ригелей) перекрытий	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний	2 раза в год (весна, осень)
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры	2 раза в год (весна, осень)
выявление наличия, поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона, 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	2 раза в год (весна, осень)
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями	2 раза в год (весна, осень)

проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия)	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при необходимости
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	
проверка кровли на отсутствие протечек	2 раза в год (весна, осень)
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше	2 раза в год (весна, осень)
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	2 раза в год (весна, осень)
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах	2 раза в год (весна, осень)
проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	ежемесячно
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек	еженедельно в осенне-зимний период (ОЗП)
осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	ежегодно в рамках подготовки к ОЗП
проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	ежемесячно
проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозионными защитными красками и составами	2 раза в год (весна, осень)
проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, выполнить работы по их устранению.	незамедлительно
В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	
выявление деформации, трещин, прогибов и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами	2 раза в год (весна, осень)
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков	2 раза в год (весна, осень)
контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	ежемесячно
выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках	2 раза в год (весна, осень)
контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год (весна, осень)
контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	ежемесячно
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	
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	2 раза в год (весна, осень)
проверка звукоизоляции и огнезащиты	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки.	
устранение выявленных нарушений отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию .	При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов)	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	
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	ежемесячно
в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ	при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления	
техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем	3 раза в год
проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них	ежегодно в рамках подготовки к ОЗП
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	при необходимости
контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	2 раза в год (весна, осень)
при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ,	при необходимости
2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах	
проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках	2 раза в месяц в отопительный период; 1 раз в месяц в межотопительный период.
контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	постоянный
принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования	незамедлительно
гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек	1 раз в год перед началом отопительного сезона
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год перед началом отопительного сезона
разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ выявлении повреждений и нарушений -	при необходимости
3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах	
проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, 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)	3 раза в год
контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	постоянно
принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	незамедлительно
контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	контроль - ежемесячно, замена - при необходимости
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	при необходимости
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	контроль - ежемесячно, замена - при необходимости
промывка участков водопровода	после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе, при необходимости
промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	при необходимости
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах	
испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год перед началом отопительного сезона

удаление воздуха из системы отопления	при необходимости
промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год перед началом отопительного сезона
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме	
проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	в соответствии с нормами испытаний и измерений
проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	в соответствии с требованиями, указанными в паспорте завода-изготовителя
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, систем автоматической пожарной сигнализации, установок автоматизации тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	в соответствии с нормами испытаний и измерений
контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации	при необходимости
обеспечение сохранности коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, установленного в помещениях, отнесенных к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного оборудования, входящего в интеллектуальную систему учета электрической энергии (мощности)	постоянно
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме	
организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в год
выявление нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	при необходимости
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме	
организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно
обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов)	круглосуточно
обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов)	круглосуточно
обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования	согласно требованиям НТД
Санитарное содержание лифта	по графику уборки
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
обметание окон	не реже 1 раза в 5 дней
обметание подоконников	не реже 1 раза в 5 дней
обметание отопительных приборов	не реже 1 раза в 5 дней
обметание стен	не менее 2 раз в месяц
Мытье лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок	ежемесячно
влажное подметание лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок нижних 2 этажей	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок, маршей, тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок выше 2-го этажа	еженедельно
мытьё пола кабины лифта	ежедневно
Влажная протирка кабин лифта (стен, потолков, дверей кабины лифта)	2 раза в месяц
мытьё окон	Ежегодно (весной)
влажная протирка дверей, дверных коробок, доводчиков, дверных ручек	Ежегодно (весной)
влажная протирка дверных ручек	1 раз в неделю
влажная протирка плафонов на лестничных клетках	Ежегодно (весной)
влажная протирка отопительных приборов	Ежегодно (весной)
влажная протирка подоконников, оконных решеток	Ежегодно (весной)
влажная протирка перил лестниц	1 раз в месяц
влажная протирка чердачных лестниц	Ежегодно (весной)
влажная протирка шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств	Ежегодно (весной)
влажная протирка почтовых ящиков	Ежегодно (весной)
очистка наружных систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)	еженедельно
очистка внутренних систем защиты от грязи (ячеистых покрытий, текстильных матов)	ежедневно
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков	при необходимости
2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года	
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	при необходимости

сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	при необходимости
посыпка территории противогололедными составами и материалами	при необходимости
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	ежедневно
очистка придомовой территории от наледи и льда	при необходимости
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	ежедневно
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
3. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
подметание и уборка придомовой территории	ежедневно
очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов	ежедневно
уборка и выкашивание газонов	2 раза в весенне-летний период
прочистка придомовой ливневой канализации	ежемесячно в летний период
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	ежедневно
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов	
проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	2 раза в месяц
выявление засоров мусоропровода	устранение незамедлительно
чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры	1 раз в квартал
удаление мусора из мусороприёмных камер	ежедневно
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	ежедневно
обслуживание и очистка контейнерных площадок	3 раза в неделю
выявление повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ	при необходимости
5. Организация накопления отходов I - IV классов опасности	
накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.	постоянно
6. 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.	2 раза в год
7. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	
обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	при необходимости, в соответствии с установленными
8. Обеспечение условий доступности для инвалидов в помещения многоквартирного дома	
проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.	2 раза в год

Нормативная база

1. Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
2. Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
3. Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ).
4. МДК 2-02.01 Приказ Госстроя РФ от 9 декабря 1999 г. N 139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда".
5. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312).

