

## ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_

г. Владивосток

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 71-го микрорайона»**, в лице Генерального директора Ситникова Владимира Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая компания**» или «**Управляющая организация**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным Кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), иными правовыми актами Российской Федерации, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ Собственник(и) помещения в многоквартирном доме (по прилагаемому списку к настоящему Договору), расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», совместно именуются «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Цель Договора

**1.1.** Целью Договора является предоставление Собственнику услуг по управлению многоквартирным домом № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Владивостока (далее по тексту - дом или жилой дом или многоквартирный дом), обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержание и ремонта общего имущества, инженерных систем и придомовой территории многоквартирного дома, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшим форму управления через управляющую компанию.

**1.2.** При выполнении настоящих условий договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлениями Правительства Российской Федерации, и иными положениями законодательства Российской Федерации.

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

### 2. Предмет Договора

**2.1.** Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

**2.2.** По Договору управления многоквартирным домом Управляющая компания по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату (вознаграждение) обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

**2.3.** Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложении № 1**, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, и может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией с подписанием дополнительного соглашения к настоящему договору.

**2.4.** В соответствии с настоящим Договором Управляющая компания по заданию Собственников помещений на основании решения общего собрания собственников помещений в течение определенного срока обязуется предоставлять коммунальные услуги в зависимости от благоустройства многоквартирного дома (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение) собственникам помещений в этом доме и пользующимся в этом доме лицам.

**2.5.** Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

**2.6.** Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственников за отдельную плату на основании самостоятельного договора или дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, которое принимается с учетом предложений Управляющей компании, с утверждением перечня и объема работ, сроков проведения капитального ремонта, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

**2.7.** В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (**Приложение № 2**).

**2.8.** Границей эксплуатационной ответственности Сторон, являются места соприкосновения конструктивных элементов принадлежащего Собственнику жилого помещения, оборудования и инженерных (электрических) сетей, расположенных в принадлежащем Собственнику жилом помещении, с общедолевым имуществом многоквартирного дома, в котором расположено принадлежащее Собственнику жилое помещение.

### 3. Порядок и размер платы

**3.1.** Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме по настоящему договору включает в себя:

Договор управления д. № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ - ООО «УК 71- го микрорайона»

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги (с учетом положений п. 2. 4, п. 3.3. настоящего договора и действующим законодательством).

3.2. Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее содержание и текущий ремонт жилья) определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, и устанавливается в размере, обеспечивающем управление многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства.

3.2.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт жилья определяется на общем собрании Собственников помещений с учетом предложений Управляющей компании и должен быть установлен не менее чем на один год.

При отсутствии решения общего собрания об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается исходя из стоимости на аналогичные услуги, утвержденные органом местного самоуправления. В случае принятия решений уполномоченным органом местного самоуправления в установленном законом порядке об изменении оплаты за содержание и текущий ремонт жилья, собственники обязаны осуществлять оплату в соответствии с вновь утвержденным размером без внесения изменений и дополнений в настоящий договор.

3.2.2. Собственники помещений в многоквартирном доме плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вносят Управляющей компании. Размер вознаграждения Управляющей компании за услуги управления многоквартирным домом составляет 10 % (десять процентов) от размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и входит в состав этой платы.

3.2.3. Изменение размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.2.4. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы.

3.2.5. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме **вносится в срок до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, на основании платежных документов (квитанция), представленных в соответствии положениями настоящего договора. В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной договором, плата за жилое помещение может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа. Плата за жилое помещение вносится через уполномоченные организации (банк, сберкасса, почтовое отделение).

На выставляемом Управляющей компанией платежном документе указывается сумма начисленной платы:

-плата за содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

-плата за текущий ремонт (или ремонт) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В платежном документе могут указываться сведения: об изменениях размера платы с указанием оснований, в том числе в связи со снижением качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о сумме пени, о размере задолженности перед Управляющей компанией за предыдущие периоды, иная информация.

3.2.6. Собственник вправе осуществлять предоплату на основании выставляемого платежного документа с поступающим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

3.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя в зависимости от степени благоустройства дома плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

3.3.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.3. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (Приложение 3 к договору).

3.4. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

**3.5.** В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

**3.6.** Льготы, субсидии, компенсации по оплате услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

**3.7.** В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки проведения работ, стоимость работ (услуг), которые оплачиваются дополнительно, порядок и сроки оплаты. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома, оплата в указанном случае производится Собственником в соответствии с выставляемым Управляющей компанией счетом на оплату.

**3.8.** Размер платы за содержание и ремонт жилья должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Общие обязанности сторон:**

Содержать дом и его общее имущество в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации и иными положениями законодательства Российской Федерации.

Создавать и обеспечивать необходимые условия для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и функционирования размещенных в нежилых помещениях дома организаций.

##### **4.2. Права и обязанности Собственника:**

**4.2.1.** Собственнику (уполномоченному им лицу) принадлежат права, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, настоящим Договором. Члены семьи собственника имеют права и несут ответственность в соответствии с жилищным законодательством.

##### **4.2.2. Собственник имеет право:**

а) на своевременное и качественное получение услуг, информации о деятельности Управляющей компании, о работах и предоставляемых услугах в соответствии с установленными стандартами и нормами;

б) получать за дополнительную плату дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей компании;

в) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и процедуре их защиты;

г) на получение отчета о выполнении условий настоящего Договора в сроки, предусмотренные жилищным законодательством;

д) предоставлять право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету настоящего договора (в том числе по заключению иных договоров, направленных на достижение целей договора, не нарушающих имущественные интересы собственника и иных пользователей);

е) знакомится с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

ж) требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном в Постановлением Правительства РФ;

з) Собственник обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством РФ

##### **4.2.3. Собственник обязан:**

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги ;

б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правила пользования жилым помещением, иные установленные законодательством Правила и требования;

в) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей компании (ее подрядчиков), должностных лиц контролирурующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан и их имущества (аварийная служба ООО «АРСО 71» тел. 2-63-67-21, 2-63-67-33, адрес : г. Владивосток , ул. 1-я Флотская, 50);

д) своевременно за свой счет производить ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах своей эксплуатационной ответственности;

е) ознакомить всех совместно проживающих в помещении либо пользующихся помещением граждан с условиями настоящего договора и нести иные обязанности, в соответствии с действующим законодательством РФ;

ж) при осуществлении перепланировки, переоборудования, реконструкции, изменений конфигурации используемого помещения и общего имущества многоквартирного дома, соблюдать требования законодательства РФ;

з) пользоваться помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан и соседей, требований пожарной безопасности, санитарно – гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе:

-соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять иные требования пожарной безопасности;

- и) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
- к) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из системы и приборов отопления на бытовые нужды), не производить слив воды из системы отопления;
- л) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, запорную и регуливающую арматуру, не совершать действий, связанных с отключением дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, пользоваться бытовыми электроприборами мощностью до 4 кВт в каждой квартире;
- м) исполнять решения общего собрания собственников помещений.

**4.2.4.** Собственник дает согласие Управляющей компании и расчетно-кассовому центру (с которым Управляющая компания заключила договор) осуществлять обработку его персональных данных (ФИО, адрес, площадь занимаемого помещения, кол-во зарегистрированных граждан, дата приобретения права собственности, наличие льгот и иные данные, необходимые для достижения целей управления домом) в целях предоставления услуг по управлению домом, а также произведения расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (в том числе, начисление платы, выставление квитанций, учет поступивших платежей и задолженности).

**4.2.5.** При необходимости, в целях произведения расчетов по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а также в целях обоснования жалобы, заявлений, предложений от Собственника, последний предоставляет Управляющей компании сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных в помещении (ях) совместно с собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы, субсидии и компенсации для расчетов платежей за услуги по договору

- о проводимых с помещением сделках, влекущих смену собственника или пользователя помещением, об изменении площади занимаемого помещения. Представлять Управляющей компании договоры купли – продажи, мены, найма, приватизации, аренды, свидетельства о государственной регистрации права и другие документы в обоснования обращений.

### **4.3. Права и обязанности Управляющей компании:**

**4.3.1.** Управляющая компания осуществляет свои права (полномочия) и исполняет свои обязанности в рамках реализации целей настоящего договора, руководствуясь законодательством Российской Федерации, Приморского края, нормативными актами органа местного самоуправления, настоящим Договором.

#### **4.3.2. Управляющая компания вправе:**

- а) вести расчеты с собственниками жилых помещений за работы и услуги по содержанию общего имущества, осуществлять сбор платы за услуги по настоящему договору, осуществлять начисление, перерасчеты, перечисления, сбор платежей с участием третьих лиц;

- б) требовать от собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

- в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение;

- г) представлять интересы Собственника перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами в рамках реализации цели настоящего договора при наличии письменного согласия собственника;

- д) обращаться к общему собранию собственников с предложением о необходимости проведения текущего и капитального ремонта дома, а также работ, не предусмотренных настоящим договором, о наложении санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

- е) осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;

- ж) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника с учетом положений требований действующего законодательства получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

- з) самостоятельно, соблюдая при этом установленные периоды, сроки, процедуру проведения работ, в частности по текущему ремонту, определять способ и порядок выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг и иных действий, осуществляя контроль за деятельностью привлеченных лиц;

- и) в случае несоответствия данных, на основании которых производится начисление платы за оказываемые услуги, фактическим - проводить перерасчет размера платы за услуги, установленные настоящим договором;

- к) принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета;

- л) выносить предложение собственнику о проведении текущего ремонта на сумму, превышающую фактический размер поступлений денежных средств по данному виду работ;

- м) проводить текущий ремонт общего имущества дома на основании решения общего собрания собственников на сумму фактически поступивших платежей по данному виду работ.

В случае недостаточности денежных средств для проведения текущего ремонта общего имущества, Управляющая компания вправе за свой счет осуществить необходимые работы, если общим собранием собственников будет принято решение о проведении такого ремонта как первоочередного и безотлагательного. При этом, погашение затрат Управляющей организации на проведение указанного ремонта будет осуществляться платежами Собственников на оплату ремонта общего имущества, в размере и в сроки, определенным общим собранием Собственников до полного погашения задолженности.

- н) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором

#### **4.3.3. Управляющая компания обязана:**

- а) Оказывать собственнику услуги по организации (планированию) выполнения работ, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в соответствие с перечнем работ и услуг (Приложение № 1), иными положениями настоящего договора, а также предоставлять коммунальные услуги собственнику в соответствии с условиями настоящего договора и иными требованиями действующего законодательства.

б) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций, иных специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

в) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками, соблюдения подрядчиками уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;

г) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

д) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

е) осуществлять подготовку к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;

ж) организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок о наличии аварий (неисправностей) и незамедлительного устранения аварийных ситуаций и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования в границах эксплуатационной ответственности Управляющей компании, обеспечить выполнение заявки Собственника по локализации аварийных ситуаций в границах эксплуатационной ответственности Сторон;

з) принимать меры к обязательному предварительному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.

С учетом технического состояния дома по истечении календарного года сформировать перечень необходимых капитальных ремонтных работ многоквартирного дома, его инженерного оборудования и устройств (с указанием их видом и объема), оформить соответствующие документы, уведомить (на оборотной стороне квитанций и/или путем размещения объявлений в доме и/или иным доступным способом) собственников о необходимости проведения капитального ремонта домом;

и) разъяснять Собственнику последствия выполнения его решений, последствия действий (или бездействий) собственника, влекущих к сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также влекущих за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние, в том числе последствия непринятия решения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, неоплаты или оплаты не в полном объеме услуг, согласованных настоящим договором;

к) при условии дополнительной платы собственников помещений многоквартирного дома, привлекать специализированные организации (экспертов) для целей технического обследования здания, для обнаружения во время ежегодных технических осмотров, признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом, для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;

л) производить либо организовывать начисление, сбор, распределение и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей Собственника в многоквартирном доме самостоятельно или путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;

м) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу (если иной срок не установлен действующим законодательством для рассмотрения отдельных видов жалоб и заявлений);

н) информировать (на доске объявлений дома) собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качестве ниже, предусмотренного правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и настоящим договором;

о) в случае предоставления работ по содержанию и текущему ремонту жилья и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность участвовать в составлении соответствующего акта;

п) информировать (на оборотной стороне квитанций и/или путем размещения объявлений в доме и/или иным доступным способом) собственника об изменении размера платы за оказываемые услуги по содержанию и текущему ремонту жилья не позднее, чем за 10 рабочих дней до предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере ;

р) предоставлять собственникам отчет о выполнении условий договора управления в соответствии с требованиями;

с) в случае обнаружения недостатков в процессе выполнения работ (предоставления услуг) по настоящему договору Управляющая компания обязана в минимально возможный срок исправить имеющиеся недостатки;

т) вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также иную документацию, связанную с управлением домом.

Управляющая компания может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

## 5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, Собственник вправе потребовать устранения недостатков работ (услуг), возмещения убытков, причиненных в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

5.3. Управляющая компания освобождается от ответственности за вред (убытки), причиненный Собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего Договора, неисполнения или

ненадлежащего исполнения Собственником своих обязательств, вред (убытки), возникший по вине Собственника или третьих лиц, и (или) не по вине работников Управляющей компании.

**5.4.** Управляющая компания вправе выполнять предусмотренные настоящим договором работы (услуги) в пределах средств, поступивших на оплату предусмотренных настоящим договором работ (услуг), за исключением работ по ликвидации (локализации) аварийных ситуаций либо работ, не проведение которых влечет разрушение конструктивных элементов многоквартирного дома.

Ответственность (в том числе и убытки) за сокращение объема предусмотренных настоящим договором работ ложится на Собственника, нарушающего настоящий договор в части оплаты.

**5.5.** Собственники, виновные в порче общего имущества и помещений многоквартирного дома, а также допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения и/или общего имущества дома, несут ответственность в соответствии с законодательством.

**5.6.** В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

**5.7.** Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику, если эти убытки вызваны действиями (бездействиями) Управляющей компании, совершенные во исполнение решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и (или) если данные решения приняты без учета предложений Управляющей компанией, а также в случае, если необходимые решения о ремонте (текущем или капитальном) общего имущества многоквартирного дома не были приняты общим собранием собственников помещений (собрание не проводилось или не состоялось).

**5.8.** В случае истечения срока нормативной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая компания не несет ответственности за качество предоставляемых услуг, зависящих от технического состояния эксплуатируемого оборудования и состояния общего имущества многоквартирного дома.

**5.9.** Управляющая компания, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий (бездействий), в размере действительного причиненного ущерба.

## **6. Особые условия. Форс – мажор.**

**6.1.** Затраты, связанные с выполнением Управляющей компанией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей компании, оплачиваются Собственником дополнительно.

**6.2.** В целях гарантирования возмещения убытков, связанных с утратой (разрушением) или повреждением жилых помещений и мест общего пользования, Управляющая компания может осуществлять страхование жилых помещений и мест общего пользования в соответствии с законодательством, в том числе по решению собственников жилья.

**6.3.** В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имущества собственника, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, нарушении собственником (иным пользователем) своих обязательств по пользованию помещением, а также по требованию Управляющей компании либо собственника составляется Акт. Акт составляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей компании (обязательно), представителей подрядных организаций, с участием собственника, свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков, факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии. Акт составляется в не менее чем в двух экземплярах, один экземпляр акта по требованию вручается собственнику (пользователю). Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей компанией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

**6.4.** При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на время действия этих обстоятельств.

## **7. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора**

**7.1.** Настоящий договор заключается сроком на три года и вступает в силу с момента подписания собственниками, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

**7.2.** Если Собственником не принято решение о прекращении Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

**7.3.** Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего договора принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и оформляется Протоколом.

**7.4.** Изменение настоящего договора допускается по соглашению сторон, которое оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору, а также в случаях, установленных законодательством.

**7.5.** Расторжение настоящего договора допускается по соглашению сторон, в этом случае договор считается расторгнутым через 60 дней с момента подписания письменного соглашения о его расторжении.

**7.6.** В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе собственников (отказ от исполнения), Управляющая компания должна быть уведомлена собственниками об этом не менее чем за 60 дней до даты Договора управления д. № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ - ООО «УК 71- го микрорайона»

прекращения действия договора с предоставлением доказательств невыполнения условий договора Управляющей компанией.

В случае досрочного прекращения действия настоящего договора по инициативе Управляющей компании собственники должны быть уведомлены об этом не менее чем за 60 дней до даты прекращения действия договора путем размещения информации на квитанции и/или объявлений на подъездах дома и/или иным доступным способом.

7.7. Изменение способа управления домом не является основанием для прекращения действия настоящего Договора

7.8. В случае прекращения действия настоящего договора Управляющая компания вправе требовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей компанией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору и до момента расторжения. При этом обязанности Собственника по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

7.9. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

#### 8. Прочие условия

8.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Договор составлен на \_ страницах и содержит Приложения, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора:

Подписи лиц, заключивших договор управления

Приложение № 1 Перечень работ и услуг по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 3 Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

#### 9. Адреса и подписи Сторон:

##### Управляющая компания:

Тел.2-96-22-42,2-96-22-41,2-96-22-46,

режим работы: пон.-чет. с 8.00ч. до 17.00ч. (пятница с 8.00ч. до 15.30ч.) перерыв с 12.00ч. до 13.00ч., выходные- суббота, воскресенье.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания 71-го микрорайона».**

Сведения о регистрации: свидетельство серии 25 № 002762321 26.06.2007г. Юрид.адрес: 690109 г. Владивосток,

ул.Вагута 4а. , Факт. адрес: г. Владивосток ул. Нейбута 33а., ИНН/КПП 2536189746/253601001

Расчетный счет: 4070281000000000766 ЗАО «ДАЛГА-БАНК» г. Владивосток кор./счет: 3010181040000000713 БИК:

040507713

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Ситников В.В.

Собственник (представитель): ФИО \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи \_\_\_\_\_

Адрес помещения, находящегося в собственности

ул. \_\_\_\_\_ № д. \_\_\_\_\_ кв № \_\_\_\_\_

Дата приобретения права собственности на помещение: \_\_\_\_\_.

Подпись \_\_\_\_\_

№ контактного тел. \_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг****по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) и текущему ремонту общего имущества****многоквартирного дома****1. Общие требования к содержанию общего имущества**

1). Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

2). Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий, расположения многоквартирного дома включает в себя:

- а) осмотр общего имущества обеспечивает своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- б) освещение помещений общего пользования;
- в) обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- г) уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- д) сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;
- ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- з) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах "а" - "д" пункта 2 настоящих Требований к содержанию общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

3). Осмотры общего имущества проводятся управляющей компанией.

4). Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений) (далее - акт осмотра).

5). В состав услуг и работ не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

6). Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома обеспечивается путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ.

7). Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

8). Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

9). В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.



10). Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

11). Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений (при условии дополнительного финансирования) для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

12). Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается ответственными лицами с отражением этого факта в акте осмотра, а также соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

13) Работы по содержанию и текущему ремонту придомовой территории дома выполняются в пределах утвержденных границ земельного участка данного дома.

## **2. Перечень работ и услуг по содержанию (техническому и санитарному обслуживанию) многоквартирного дома, входящих в плату за содержание жилья.**

Содержание жилищного фонда включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

- а) технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома (конструктивных элементов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;
- б) выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов;
- в) незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;
- г) выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилого дома (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

### **2.1. Перечень работ и услуг по санитарному содержанию (обслуживанию) жилищного фонда.**

Санитарное содержание жилищного фонда предусматривает выполнение комплекса работ по уборке придомовых территорий, уходу за зелеными насаждениями, вывозу и утилизации твердых и жидких бытовых отходов, работы по уборке лестничных клеток жилых домов, работы по обслуживанию мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом), проведение дезинсекции, дезинфекции, дератизации.

**Уход за зелеными насаждениями** - это восстановление газонов, клумб, посадка и обрезка деревьев и кустов, покос травы и пр.

Предприятие, принявшее на себя обязательства по санитарному содержанию обязано выполнять следующие виды работ:

- производить уборку дворовых территорий, тротуаров, площадей, прилегающих к обслуживаемому домовладению (газоны, откосы, беседки, детские, спортивные и хозяйственные площадки), приямков и отмосток жилых зданий, надворных туалетов, ливневых, дренажных систем, расположенных на придомовых территориях, а также другие виды работ по согласованию с Заказчиком.

**Уборка тротуаров и дворовых территорий подразделяется на летнюю и зимнюю.**

Летняя уборка включает:

- подметание придомовой территории. Осенью, в период листопада опавшие листья необходимо своевременно убирать. Собранные листья следует вывозить на специально отведенные территории. Сжигать опавшую листву на территории жилой застройки запрещено.

Зимняя уборка включает:

- подметание и сдвигание снега, посыпку наледи песком, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Сжигание всех видов отходов на территории домовладения и в мусоросборниках запрещается.

При необходимости предприятие обязано выполнять работы по прочистке придомовой дренажной и дворовой канализации.

В летний период необходимо производить выкашивание травы на газонах, откосах (на придомовых территориях), а также производить уборку мусора с вышеперечисленных территорий.

Необходимо следить за состоянием горловин и крышек люков колодцев подземных коммуникаций на придомовой территории. Обо всех выявленных нарушениях и неисправностях информировать (телефонограммой) владельца сетей.

Помещения дворовых уборных и помойницы для сбора жидких отходов (в неканализованных домовладениях) должны содержаться в чистоте. Уборку их следует производить ежедневно. Не реже одного раза в неделю (в летний период) помещение надворного туалета необходимо обрабатывать дезинфицирующими средствами.

**Вывоз твердых и жидких бытовых отходов** производится в соответствии с действующими правилами и нормами.

Организация по санитарному содержанию жилищного фонда обеспечивает сбор крупногабаритного мусора в специально отведенных местах, осуществляет контроль за фактическим вывезенным объемом КГМ, фиксирует факты не вывоза ТБО, ЖБО, КГМ с территории жилищного фонда и информирует об этом специализированные предприятия, производит замену контейнеров по мере необходимости.

В период двухмесячников по санитарной очистке города (апрель-май) выполняются работы по завозу земли, песка, саженцев, деревьев, кустарников, цветов.

**Перечень и периодичность работ по санитарному содержанию (обслуживанию) жилищного фонда**

№ пп	Вид уборочных работ	Классы территорий			
		1	2	3	4
1	Зимний период				
1.1.	Подметание свежеснеговывалившегося снега толщиной слоя выше 2 см	1 раз в сутки			2 раза в сутки
1.2.	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки			2 раза в сутки
1.3.	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 3 суток	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.4.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
1.5.	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в сутки			
2.	Летний период				
2.1.	Подметание территорий	1 раз в сутки			
2.2.	Уборка газонов	1 раз в сутки			
2.3.	Выкашивание газонов	2 раза в сезон			
2.4.	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки			
2.5.	Очистка дворовой ливневой канализации, дренажной системы	По мере необходимости			
2.6.	Вывоз КГМ	По мере накопления, но не реже 1-го раза в неделю			

Примечание: Классы территорий определяются по интенсивности пешеходного движения:

1 класс – до 50 чел./час; 2 класс – от 50 чел./час до 150 чел./час;

3 класс – от 150 чел./час до 500 чел./час; 4 класс – от 500 чел./час до 2000 чел./час;

Интенсивность пешеходного движения определяется по полосе тротуара шириной 0,75 м по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учётом движения пешеходов в обе стороны).

**Работы по уборке лестничных клеток включают:** влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитов и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадок перед входом в подъезд.

**Периодичность работ по уборке лестничных клеток, оборудования (при наличии) :**

№ пп	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке			
		Отсутствует	Мусоропровод	Лифт, мусоропровод	Лифт
1	2	3	4	5	6
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 3-х этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
3	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов		3 раза в неделю	3 раза в неделю	
4	Мытье лестничных площадок и маршей (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Уборка площадок перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
6	Мытье стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, окон, подоконников, чердачных лестниц, шкафов для эл. счетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, отопительных приборов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

**Работы по дератизации проводятся 1 раз в месяц, по дезинсекции и дезинфекции по мере необходимости.**

**Работы по мытью пола кабин лифта – ежедневно.**

**Работы по обслуживанию мусоропроводов (в домах, оборудованных мусоропроводом)**

**Приложение № 1 договора управления домом – ООО «УК 71- го микрорайона» -ул. \_\_\_\_\_ д.№ \_\_\_\_\_**

Работы по обслуживанию мусоропроводов включают: профилактический осмотр, удаление мусора из мусороприемных камер и их уборку, уборку загрузочных клапанов, очистку, мойку и дезинфекцию мусоросборочных емкостей и стволов мусоропровода, устранение засоров.

**Периодичность основных работ по обслуживанию мусоропроводов :**

№ пп	Вид работ	Периодичность
1	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
3	Уборка мусороприёмных камер	ежедневно
4	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю
5	Мойка сменных мусоросборников (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц
6	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода (с апреля по октябрь)	1 раз в месяц
7	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц
8	Дезинфекция мусоросборников, контейнеров (в летний период)	1 раз в неделю
9	Устранение засора	по мере необходимости

**2.2. Перечень работ и услуг по техническому содержанию (обслуживанию) жилищного фонда.**

**2.2.1. Стены и фасады:**

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки); удаление элементов декора, представляющих опасность; снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых номерных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации; укрепление козырьков, ограждений и перил крылец.

**2.2.2. Крыши, вентиляция и водосточные системы:**

уборка мусора и грязи с кровли; удаление снега и наледи с кровель; укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета; укрепление защитной решетки водоприемной воронки; прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока; прочистка внутреннего металлического водостока от засорения; прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб; закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак; укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев, гребней стальной кровли и образовавшихся свищей мастиками, герметиком и устранение мелких протечек кровли (до 5м.); проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале; антисептирование и антипирирование деревянных конструкций; проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах и газоходах; регулировка и наладка системы вентиляции.

**2.2.3. Оконные и дверные заполнения:**

установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях, в том числе вспомогательных помещений; укрепление или регулировка пружин, доводчиков и амортизаторов на входных дверях; установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях; закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки; утепление оконных и дверных проемов, проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

**2.2.4. Внешнее благоустройство:**

укрепление флагодержателей, указателей улиц и лестниц; закрытие и раскрытие продухов; установка урн; окраска урн; окраска решетчатых ограждений.

**2.2.5. Центральное отопление (при наличии) :**

консервация и расконсервация систем центрального отопления; регулировка кранов, вентиляй и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; регулировка и набивка сальников; уплотнение сгонов; очистка от накипи запорной арматуры; испытание и регулировка систем центрального отопления; отключение радиаторов при их течи; очистка грязевиков воздухооборников, вантузов; промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом; слив воды и наполнение водой системы отопления при промывке и опрессовке или в случае аварийной ситуации; ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках; утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях; устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления; мелкий ремонт теплоизоляции; устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляй, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры.

**2.2.6. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (при наличии) :**

устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации; уплотнение сгонов; устранение засоров; крепление технических приборов; прочистка сифонов; притирка пробочных кранов в смесителях; смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляных кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; уплотнение сгонов; прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения; временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках; консервация и расконсервация поливочной системы; утепление трубопроводов; прочистка дренажных систем, лежака; прочистка канализационных стояков от жировых отложений; проветривание канализационных колодцев; прочистка люков и закрытие крышек канализационных колодцев; устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных; утепление трубопроводов в технических подпольях; техническое обслуживание и мелкий ремонт оборудования теплового узла.

**2.2.7. Электроснабжение:**

устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств; замена перегоревших электроламп; укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах; ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов; снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции трубопроводов; проверка заземления оборудования; смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей; мелкий ремонт электропроводки; замена электроустановочных изделий в местах общего пользования; замена предохранителей, пакетных переключателей в ВРУ в поэтажных электрощитах (до счетчика).

**2.2.8. Иные работы:** укрепление лестниц, включая пожарные, и парапетов; мелкие плотницкие, столярные, штукатурно-малярные работы; мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.); осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах; утепление чердачных помещений; очистка от мусора подвальных помещений; проверка состояния продухов в цоколях зданий; техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты зданий повышенной этажности (обеспечение работоспособности автомата, магнитных пускателей, пакетного переключателя, кнопок управления, крышек, корпусов, реле, клеммных колодок, проводов и изоляции, качества заземления систем дымоудаления в дистанционном режиме и в автоматическом режиме при воздействии на пожарный извещатель или датчик каждого этажа высотного здания).

**2.2.9. Аварийное обслуживание:**

а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода.

б) центральное отопление:

ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

в) электроснабжение:

замена (восстановление) неисправных участков электрической сети; замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей (без стоимости автоматов); замена плавких вставок в электрощитах;

г) сопутствующие работы при ликвидации аварий: отрывка траншей; откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

**3. Перечень работ и услуг по текущему ремонту многоквартирного дома, входящих в плату за текущий ремонт жилья.**

Текущий ремонт общего имущества жилого дома - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией. Организация текущего ремонта жилых зданий должна производиться в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, внешнее благоустройство, ремонт фасада, ремонт внутренней отделки и иные виды работ), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносятся на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период. Конструктивные элементы жилого здания, инженерное оборудование и элементы внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную действующими нормативными документами (в том числе соответствующими техническими регламентами), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены по капитальному ремонту.

**Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:**

- кровельные покрытия - 50%; - покрытия полов - 20%;

- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в жилом здании.

**Перечень работ и услуг, относящихся к текущему ремонту.**

**3.1. Фундаменты.**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

**3.2. Стены и фасады.**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3.3. Перекрытия.**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

#### **3.4. Крыши.**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

#### **3.5. Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

#### **3.6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей (при наличии).**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

#### **3.7. Полы.**

Замена, восстановление отдельных участков.

#### **3.8. Печи и очаги (при наличии).**

Работы по устранению неисправностей.

#### **3.9. Внутренняя отделка.**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

#### **3.10. Центральное отопление (при наличии).**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

#### **3.11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (при наличии).**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения.

#### **3.12. Электроснабжение и электротехнические устройства.**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

#### **3.13. Вентиляция (при наличии).**

Смена отдельных участков, устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер, восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

#### **3.14. Мусоропроводы (при наличии).**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.

#### **3.15. Лифты (при наличии).**

Выполнение работ, обеспечивающих работоспособность лифта в зависимости от технического состояния

#### **3.16. Внешнее благоустройство.**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок для контейнеров-мусоросборников.

**Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений**

Подписи сторон:

ООО «Управляющая компания 71-го микрорайона»

Генеральный директор

Ситников В.В. \_\_\_\_\_

Собственник (представитель): ФИО \_\_\_\_\_

Адрес помещения, находящегося в собственности

ул. \_\_\_\_\_ д. № \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

№ контактного тел. \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012 г.

**Состав общего имущества многоквартирного дома**

1. Состав общего имущества определяется:

- а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения.

**Подписи сторон:**

ООО «Управляющая компания 71-го микрорайона»

Генеральный директор

Ситников В.В. \_\_\_\_\_

Собственник (представитель): ФИО \_\_\_\_\_

Адрес помещения, находящегося в собственности

ул. \_\_\_\_\_ № д. \_\_\_\_\_ кв № \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

№ контактного тел. \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2012г.

**УСЛОВИЯ  
ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ  
ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО  
КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ  
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
--	---	---

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от

(1 кгс/кв. см)

установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

## II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с <a href="#">пунктом 10</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 град. С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 град. С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75 град. С – для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С	за каждые 3 град. С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 град. С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
7. Давление в системе горячего водоснабжения	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи



в точке разбора  
от 0,03 МПа (0,3  
кгс/кв. см)  
до 0,45 МПа  
(4,5 кгс/кв. см)

воды:  
при давлении,  
отличающемся от  
установленного до 25  
процентов, размер  
ежемесячной платы  
снижается на  
0,1 процента;  
при давлении,  
отличающемся от  
установленного более  
чем на 25 процентов,  
плата не вносится за  
каждый день  
предоставления  
коммунальной услуги  
ненадлежащего качества  
(независимо от  
показаний приборов  
учета)

### III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
---	---	---

### IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
--	--	--

10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
--	---	---

#### V. Отопление

11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 град. С до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 град. С до 12 град. С; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 град. С до 10 град. С	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений <a href="#">пункта 61</a> Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
12. Обеспечение температуры воздуха <***>: в жилых помещениях - не ниже +18 град. С (в угловых комнатах - +20 град. С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31 град. С и ниже - +20 (+22) град. С; в других помещениях - в соответствии с	отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии

ГОСТом  
Р 51617-2000.  
Допустимое  
снижение  
нормативной  
температуры в  
ночное время  
суток  
(от 0.00 до 5.00  
часов) - не более  
3 град. С.  
Допустимое  
превышение  
нормативной  
температуры -  
не более  
4 град. С

приборов учета), за  
каждый градус  
отклонения температуры

13. Давление во  
внутридомовой  
системе  
отопления:  
с чугунными  
радиаторами - не  
более 0,6 МПа  
(6 кгс/кв. см);  
с системами  
конвекторного и  
панельного  
отопления,  
калориферами, а  
также прочими  
отопительными  
приборами - не  
более 1 МПа  
(10 кгс/кв. см);  
с любыми  
отопительными  
приборами - не  
менее чем на  
0,05 МПа  
(0,5 кгс/кв. см)  
превышающее  
статическое  
давление,  
требуемое для  
постоянного  
заполнения  
системы отопления  
теплоносителем

отклонение давления  
более установленных  
значений не  
допускается

за каждый час  
(суммарно за расчетный  
период) периода  
отклонения  
установленного  
давления во  
внутридомовой системе  
отопления при  
давлении, отличающемся  
от установленного  
более чем на 25  
процентов, плата не  
вносится за каждый  
день предоставления  
коммунальной услуги  
ненадлежащего качества  
(независимо от  
показаний приборов  
учета)

---

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

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

#### Подписи сторон:

ООО «Управляющая компания 71-го микрорайона»

Генеральный директор

Ситников В.В. \_\_\_\_\_

Собственник (представитель): ФИО \_\_\_\_\_

Адрес помещения, находящегося в собственности

ул. \_\_\_\_\_ № д. \_\_\_\_\_ кв № \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_ № контактного тел. \_\_\_\_\_