Договор управления многоквартирным домом № 396

г. Екатеринбург «28» декабря 2006 г.

Закрытое акционерное общество «Орджоникидзевская управляющая жилищная компания» (**ЗАО «Орджоникидзевская УЖК»**) в лице Найданова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности от 15.12.2006 г. № 300, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны,
и собственник помещений в многоквартирном доме № 6 по ул. Фестивальная общей площадью 788,30 кв.м: квартира № 5 (площадь 20,40 кв.м); квартира № 5 (площадь 13,60 кв.м); квартира № 6 (площадь 19,20 кв.м); квартира № 7 (площадь 19,20 кв.м); квартира № 14 (площадь 78,80 кв.м); квартира № 16 (площадь 20,00 кв.м); квартира № 17 (площадь 93,40 кв.м); квартира № 19 (площадь 16,40 кв.м); квартира № 19 (площадь 19,30 кв.м); квартира № 22 (площадь 57,50 кв.м); квартира № 24 (площадь 72,10 кв.м); нежилое помещение (площадь 358,40 кв.м). - **Муниципальное образование «город Екатеринбург»** в лице начальника Муниципального учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга Исакова Сергея Анатольевича, действующего на основании Постановления Главы города Екатеринбурга № 1330 от 30.12.2005 г., именуемое в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны,

в соответствии с решением общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома об утверждении условий настоящего договора управления многоквартирным домом (протокол от 21 декабря 2006 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. «Управляющая организация» по заданию «Собственника» обязуется в течение срока, установленного настоящим договором за плату осуществлять управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: **г. Екатеринбург, ул. Фестивальная, д. 6** (далее – дом), в том числе оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома (далее – общее имущество), предоставлять «Собственнику» коммунальные услуги, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.2. Состав общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

При этом к общему имуществу в соответствии со ст. 36 ЖК РФ относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме:

1.2.1. внутридомовые инженерные системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения;

1.2.2. внутридомовая система отопления;

1.2.3. общедомовая система электроснабжения до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

1.2.4.вентиляционная система полностью (за исключением дополнительно установленных гражданами вентиляционных вытяжек);

1.2.5. мусоропровод;

1.2.6. лифты, лифтовые шахты и иное, обслуживающее лифты оборудование;

1.2.7. коллективные (общедомовые) приборы учета;

1.2.8. насосы;

1.2.9. оконные и дверные заполнения в подъездах, чердаках, подвалах;

1.2.10. иное оборудование, обслуживающее более одного помещения дома;

1.2.11.межквартирные лестничные площадки;

1.2.12. лестницы;

1.2.13. лифтовые и иные шахты;

1.2.14. коридоры;

1.2.15. технические этажи;

1.2.16. чердаки;

1.2.17. технические подвалы;

1.2.18. крыши;

1.2.19. ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

1.2.20. иные помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения дома;

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

1.2.22. иное, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, имущество.

II. Обязательства сторон

2. 1. Обязательства «Управляющей организации»:

2.1.1. Предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда имуществу, в том числе:

2.1.1.1. отопление (с учетом объема воды, необходимой для промывки и заполнения системы отопления);

2.1.1.2. горячее водоснабжение (включая горячую воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, и заполняющую систему горячего водоснабжения);

2.1.1.3. холодное водоснабжение (включая холодную воду, потребляемую жителями для бытовых нужд, заполняющую систему водоснабжения, используемую на полив газонов и тротуаров, используемую для уборки мест общего пользования);

2.1.1.4. электроснабжение (включая электрическую энергию, используемую для освещения жилых помещений дома, мест общего пользования (лестничные клетки, тамбуры, коридоры), подвала, чердака, электрическую энергию, потребляемую при использовании инструментов и механизмов при выполнении работ по ремонту общего имущества по настоящему договору, электрическую энергию на освещение домовых номерных знаков и входов в подъезды);

2.1.1.5.газоснабжение;

2.1.1.6.водоотведение.

Состав предоставляемых коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома.

2.1.2. При предоставлении коммунальных услуг обеспечивать:

- бесперебойную подачу в жилое (нежилое) помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого (нежилого) помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого (нежилого) помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

2.1.3. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») сообщения (заявки) о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, сделанные в письменной форме или устно по телефонам аварийно-диспетчерской службы и зарегистрировать в журнале регистрации заявок аварийно - диспетчерской службы с указанием Ф.И.О. лица, сделавшего сообщение, точного адреса «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение), вида не предоставленной коммунальной услуги или коммунальной услуги ненадлежащего качества, номера заявки, времени приема заявки, Ф.И.О. лица, принявшего заявку, отметки о причине не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, если она известна сотруднику аварийно – диспетчерской службы на момент поступления заявки.

2.1.4. В случае если причины не предоставления коммунальной услуги или предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества сотруднику аварийно – диспетчерской службы не известны, в согласованное с «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) время провести проверку, по результатам которой составить акт о не предоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества с указанием даты и времени не представления коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества, нарушения параметров качества.

2.1.5. После устранения недостатков в предоставлении коммунальных услуг составить и подписать «Собственником» (нанимателем, проживающего в помещении «Собственника»; арендатором нежилого помещения) соответствующий акт.

2.1.6. В случае причинения «Управляющей организацией» или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения), общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составить акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба.

2.1.7. Производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в соответствии с действующими законодательством.

2.1.8. Вести учет обращений (жалоб, заявлений, требований, претензий) «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

2.1.9. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений.

2.1.10. Информировать «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.11. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри помещения «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора нежилого помещения) согласовать с указанным лицом время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;

- номер телефона, по которому «Собственник» (наниматель, проживающий в помещении «Собственника»; арендатор нежилого помещения) вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;

- вид работ, который будет проводиться;

- сроки проведения работ;

- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

2.1.12. Выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества с соблюдением требований, установленных действующим законодательством (Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, СНиПами, другими нормативными правовыми актами в сфере эксплуатации жилищного фонда) в соответствии с перечнем и в сроки, указанными в Приложении № 2 к настоящему договору в пределах средств, направленных собственниками на содержание и ремонт общего имущества.

2.1.13. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества в объеме и сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений дома, принятым в течение срока действия настоящего договора, в пределах накопленных на расчетном счете «Управляющей организации» средств, перечисленных собственниками помещений дома на капитальный ремонт.

При необходимости проведения капитального ремонта «Управляющая организация» выносит предложение о проведении капитального ремонта на рассмотрение общего собрания собственников. В предложении должны быть указаны:

- необходимый объем работ по капитальному ремонту;

- стоимость материалов, необходимых для выполнения капитального ремонта;

- общая стоимость работ по капитальному ремонту;

- сроки проведения работ по капитальному ремонту;

- порядок финансирования капитального ремонта;

- сроки возмещения расходов «Управляющей организации» на капитальный ремонт и размеры их оплаты собственниками помещений;

- прочие, связанные с проведением капитального ремонта условия.

Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества регулируются дополнительным соглашением к настоящему договору, заключаемому всеми собственниками помещений в данном доме и «Управляющей организацией» на основании соответствующего решения общего собрания собственников, с учетом требований ст. 158 ЖК РФ и других норм ЖК РФ, либо самим решением общего собрания.

При наличии технической необходимости одновременно с капитальным ремонтом общего имущества выполнить капитальный ремонт жилых (нежилых) помещений и находящегося в них оборудования (не являющегося общим имуществом). Такой ремонт выполняется в соответствии с отдельным договором, заключенным с «Собственником» такого помещения, содержащим условия о сроках проведения капитального ремонта, видах работ, стоимости и порядка оплаты. Данное условие распространяется также на жилые (нежилые) помещения, находящиеся в муниципальной собственности.

В случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, «Управляющая организация» вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ и согласовать с ними порядок возмещения произведенных расходов.

2.1.14. Выполнять работы по ремонту санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», *не относящихся к общему имуществу,* за отдельную плату по заявке «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») в соответствии с заключенным с ним договором на выполнение таких работ.

При этом имуществом, не относящемся к общему имуществу дома, является:

2.1.14.1. внутриквартирные сети холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения от запорно-регулировочных кранов, ванны, унитазы, раковины, смесители, душевые и другие приборы;

2.1.14.2. внутриквартирные газовые сети от запорно–регулировочных кранов, газовые плиты, газовые нагреватели и другое газоиспользующее оборудование;

2.1.14.3. внутриквартирные электрические сети от индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии и устройства (электроплиты, розетки, выключатели и др.);

2.1.14.4. индивидуальные, общие (квартирные) приборы учета электрической энергии, холодной, горячей воды, отопления (приборы учета на одно помещение, расположенные внутри или вне помещения);

2.1.14.5. оконные и дверные приборы;

2.1.14.6. другое, обслуживающее помещение «Собственника» (одно помещение дома), имущество.

2.1.15. В момент заключения настоящего договора и по окончании срока его действия составить акт о техническом состоянии дома; принять, а за тридцать дней до расторжения (окончания срока действия) настоящего договора передать ранее полученную от «Собственника», предыдущей «Управляющей организации» техническую документацию на многоквартирный дом, копию настоящего договора, материалы общих собраний собственников помещений данного дома, всю переписку «Управляющей организации» с третьими лицами по вопросам управления, содержания, ремонта, предоставления коммунальных услуг, иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного

управления домом собственникам помещений в доме одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

В течение тридцати дней с момента расторжения (окончания срока действия) договора передать денежные средства, собранные «Управляющей организацией» на капитальный ремонт, в размере, превышающем произведенные этой организацией расходы на проведение работ по капитальному ремонту, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственникам помещений в доме, одному из собственников, указанных в решении общего собрания собственников (если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в доме).

2.1.16. Ежегодно в течение тридцати дней с даты сдачи годовой бухгалтерской отчетности предоставить «Собственнику» отчет в письменной форме о выполнении настоящего договора за предыдущий год, в порядке, определенном разделом V настоящего договора.

2.1.17. Принимать заявки от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») по телефонам аварийно-диспетчерской службы об устранении неисправностей на общем имуществе и обеспечить их выполнение.

2.1.18. Принимать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») заявки об устранении за отдельную плату неисправностей на имуществе, *не относящемся к общему имуществу многоквартирного дома* согласно п. 2.1.14. настоящего договора. Порядок, сроки выполнения и стоимость таких работ определяются отдельным договором.

2.1.19. Осуществлять иную, направленную на достижение целей управления домом деятельность, в том числе:

2.1.19.1.оформлять техническую, финансовую, иную документацию на общее имущество;

2.1.19.2. составлять и вести учет паспорта готовности и акта готовности общего имущества к эксплуатации в зимних условиях;

2.1.19.3. заключать договоры с лицами, осуществляющими поставку энергоресурсов для оказания коммунальных услуг и иную деятельность по оказанию коммунальных услуг;

2.1.19.4. выполнять работы по начислению, сбору, перечислению платы «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника») за жилое помещение и коммунальные услуги поставщикам ресурсов и «Управляющей организации»;

2.1.19.5. предлагать для утверждения общим собранием собственников помещений дома и реализовывать программу ресурсосбережения;

2.1.19.6. представлять интересы «Собственника» в отношениях с третьими лицами, связанных с достижением цели управления общим имуществом (государственными, муниципальными органами и организациями, другими юридическими лицами, физическими лицами);

2.1.19.7. рассматривать обращения, жалобы «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») о ненадлежащем исполнении настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

2.1.19.8. осуществлять мероприятия и работы в области гражданской обороны, установленные действующим законодательством;

2.1.19.9. обеспечить прием документов для регистрации по месту жительства и месту пребывания «Собственника» и проживающих в его помещении граждан;

2.1.19.10. выполнять работу по взысканию задолженности за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги собственников помещений дома (нанимателей, проживающих в жилых помещениях собственников; арендаторов, занимающих нежилые помещения собственников);

2.1.19.11. принимать меры по обеспечению защиты интересов «Собственника» от действий иных собственников помещений дома (в том числе, выдавать письменные уведомления в случае нарушения правил пользования жилым помещением, выполнении переустройства и (или) перепланировки без согласования в установленном порядке и др.);

2.1.19.12. предоставлять «Собственнику» (нанимателю, проживающему в помещении «Собственника»; арендатору, нежилого помещения) информацию об «Управляющей организации», и иную информацию в соответствии с действующим законодательством, в том числе, об ограничении (прекращении) предоставления коммунальных услуг при производстве ремонтных работ, опрессовок, адресах и телефонах аварийно-диспетчерских служб, размерах тарифов на коммунальные услуги, нормативах потребления коммунальных услуг, параметрах качества предоставления коммунальных услуг, предельных сроках устранения аварий, путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений;

2.1.19.13. обеспечить при исполнении настоящего договора соблюдение техники безопасности, противопожарных правил и норм, иных требований к выполнению работ в соответствии с действующим законодательством;

2.1.19.14. не допускать использования общего имущества в целях, не соответствующих целям управления многоквартирного дома;

2.1.19.15. обеспечить высокую культуру при исполнении настоящего договора; по обращению «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») принимать меры воздействия к лицам, допустившим грубое обращение при оказании услуг и выполнении работ;

2.1.19.16. обращаться в орган государственного учета жилищного фонда (БТИ) с целью проведения плановой инвентаризации общего имущества и помещений в данном доме; по заявлению «Собственника» на основании отдельного договора и доверенности за плату представлять интересы «Собственника» в БТИ при оформлении технического паспорта помещения «Собственника»;

2.1.19.17. на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, отдельного договора и доверенности представлять интересы «Собственника» при формировании земельного участка;

2.1.19.18. обеспечивать хранение документации, связанной с проведением общих собраний, в том числе: извещений о проведении собраний, протоколов, решений, выписок и других материалов, а также предоставлять оригиналы или копии указанных материалов по требованию «Собственника» или иного уполномоченного лица; заверенные руководителем «Управляющей организации» копии указанных документов передавать муниципальному учреждению Управлению жилищно- коммунального хозяйства района для хранения;

2.1.19.19. выполнять иные обязанности, вытекающие из предмета настоящего договора.

2.2. Обязательства «Собственника»:

2.2.1. Обеспечить оплату нанимателями жилых помещений (арендаторами нежилых помещений) услуг и работ по настоящему договору в соответствии с разделом IV настоящего договора, а при отсутствии нанимателя (арендатора) возмещать расходы «Управляющей организации» на предоставление коммунальных услуг, содержание и ремонт таких помещений.

2.2.2.Обеспечить соблюдение правил пользования жилым помещением, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, иных установленных законодательством требований, выполнение перепланировок и переустройств жилого помещения только в установленном законом порядке по согласованию с органом местного самоуправления.

2.2.3. Не допускать переоборудования расположенных внутри помещения электрических, газовых сетей, сетей холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления без письменного согласования с «Управляющей организацией».

2.2.4. Производить установку, подключение электробытовых приборов и машин, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования при условии письменного согласования с «Управляющей организацией».

Не допускать установки, подключения электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.2.5. Не допускать использования теплоносителя в системе отопления не по прямому назначению (производить слив воды из приборов системы отопления).

2.2.6. Обеспечить допуск в заранее согласованное с «Управляющей организацией» время в занимаемое помещение работников «Управляющей организации», представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния данного помещения, санитарно-технического, иного оборудования и приборов, находящихся в нем для выполнения необходимых ремонтных работ, а в случае ликвидации аварийных ситуаций (неисправностей) – в любое время.

2.2.7. Обеспечить незамедлительное уведомление «Управляющей организации» об аварийных ситуациях (неисправностях) и принятие мер к минимизации ущерба.

2.2.8. Обеспечивать сохранность и надлежащее состояние помещения «Собственника», санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», *не относящихся к общему имуществу,* нести расходы на содержание такого имущества.

2.2.9. Осуществлять контроль за выполнением обязательств «Управляющей организацией» в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

2.2.10. Совместно с другими собственниками помещений дома уполномочить решением общего собрания собственников кого - либо из собственников помещений, старшего по дому, участников домового комитета, Совет ТОС (но не более одного уполномоченного на подъезд) принимать и подписывать документы от имени «Собственника», касающиеся исполнения обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору, а также определить места в подъездах для размещения объявлений и информации в целях исполнения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору. Копию такого решения общего собрания предоставить «Управляющей организации».

2.2.11. Не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений уведомлять «Управляющую организацию» об изменении количества граждан, проживающих в помещении «Собственника», о заключении (расторжении) договора аренды (безвозмездного пользования) нежилого помещения «Собственника» и об изменении иных оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты.

2.2.12. Подписывать акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

2.2.13. В заранее согласованное с «Управляющей организацией» время обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

III. Права сторон

3.1. Права «Управляющей организации»:

3.1.1. Самостоятельно определять способ и порядок выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.2. Выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества своими силами либо с привлечением третьих лиц.

3.1.3. Выдавать «Собственнику» (нанимателю, проживающему в жилом помещении «Собственника»; арендатору, занимающему нежилое помещение «Собственника») письменное уведомление в случае обнаружения совершения им действий, создающих угрозу сохранности и безаварийному функционированию общего имущества, причинения ущерба иным собственникам, в том числе, в случае выполнения самовольных перепланировок и переустройств, нарушений пунктов 2.2.2 – 2.2.4 настоящего договора.

3.1.4. Требовать от «Собственника» (нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней), в том числе в судебном порядке.

3.1.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательном, в том числе:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения;

в) неполной оплаты коммунальных услуг;

г) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

д) выявления факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам;

е) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

ж) использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

з) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает «Собственник», угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

3.1.6. Использовать общее имущество для целей исполнения настоящего договора на условиях, определенных общим собранием собственников помещений дома, в том числе, передавать в безвозмездное и возмездное пользование третьим лицам.

3.1.7. Привлекать инвестиции в целях реализации программ энергосбережения, ремонта общего имущества, утвержденных решением общего собрания собственников помещений дома.

3.1.8. Требовать допуска в заранее согласованное с «Собственником» время в занимаемое им жилое (нежилое) помещение работников или представителей «Управляющей организации» (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; а в случае невыполнения данного требования требовать от «Собственника» полного возмещения возникших убытков.

3.1.9. В заранее согласованное с «Собственником» время осуществлять проверку правильности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, а в случае неоднократного (2 и более раза) отказа «Собственника» в допуске произвести в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.10. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

3.2. Права «Собственника»:

3.2.1. Контролировать выполнение обязанностей «Управляющей организацией» по настоящему договору в порядке, определенном разделом V настоящего договора;

3.2.2. Подавать заявки «Управляющей организации» об устранении неисправностей на общем имуществе, а также о выполнении работ за отдельную плату на имуществе «Собственника», не относящемся к общему имуществу.

3.2.3. Требовать предоставления отчета о выполнении настоящего договора за предыдущий год в порядке, установленном разделом V настоящего договора.

3.2.4. Устанавливать в принадлежащем ему помещении приборы учета электрической, тепловой энергии, водопотребления, газопотребления, аттестованные в установленном порядке по согласованию с «Управляющей организацией».

3.2.5. Выполнять работы на имуществе, обслуживающем помещение «Собственника», не относящемся к общему имуществу, по договору с третьими лицами.

3.2.6. Иные права, вытекающие из настоящего договора и действующего законодательства.

IV. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, цена договора и порядок оплаты

4.1. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для «Собственника» включает в себя:

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

4.1.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя, проживающего в жилом помещении «Собственника», включает в себя:

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

4.2.2.плату за пользование жилым помещением (плату за наем);

4.2.3. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.3. Плата за нежилое помещение и коммунальные услуги для арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника»:

4.3.1. плату за содержание и ремонт нежилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.3.2. плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

4.4. Плата за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с перечнем работ (Приложение № 2 к настоящему договору).

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника»; арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») ежемесячно, до десятого числа следующего за истекшим месяца, на основании платежных документов.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством.

4.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения по настоящему договору определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и устанавливается на один год.

4.8. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений данного дома обязан провести общее собрание собственников не позднее первого декабря текущего года и принять решение об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения на следующий календарный год. Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения является приложением к настоящему договору и основанием для применения нового размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения. Новый размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения применяется с первого января следующего календарного года, если иное не установлено решением общего собрания.

4.9. В случае если собственники помещений многоквартирного дома не провели общее собрание в соответствии с п.п. 4.7, 4.8 настоящего договора, размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения устанавливается органами местного самоуправления. Установление (изменение) размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в таком порядке обязательно для сторон без подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.10. «Управляющая организация» полученные от «Собственника» (нанимателя, проживающего в помещении «Собственника», арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») и от иных собственников (нанимателей, арендаторов) помещений дома денежные средства в оплату жилого (нежилого) помещения, использует на управление домом; содержание и текущий ремонт общего имущества; иные, не противоречащие целям управления цели. Плата, внесенная «Собственником» (арендатором, занимающем нежилое помещение «Собственника») за капитальный ремонт, аккумулируется на специальном расчетном счете «Управляющей организации» и используется на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с п. 2.1.13. настоящего договора. Плата за найм поступает через специальный бюджетный счет города в целевой муниципальный бюджетный фонд.

4.11. Если до расторжения настоящего договора в данном доме был выполнен капитальный ремонт стоимостью, превышающей платежи «Собственника» на капитальный ремонт, накопленные за прошлый период, «Собственник» обязан вернуть «Управляющей организации» разницу между выплаченными им средствами на капитальный ремонт и стоимостью фактически выполненного ремонта в части, пропорциональной доле «Собственника» в праве общей собственности на общее имущество, равномерными ежемесячными платежами по дополнительному соглашению.

4.12. «Собственник» уполномочивает «Управляющую организацию» принять от предыдущей управляющей организации накопленные средства на капитальный ремонт.

V. Порядок осуществления контроля и предоставления отчета «Управляющей организацией»

5.1. «Собственник» имеет право проверять выполнение обязательств «Управляющей организацией» по настоящему договору, а именно:

5.1.1. знакомиться с документацией «Управляющей организации», оформленной во исполнение настоящего договора (журналами регистрации аварийных заявок и заявок на выполнение иных работ, договорами, заключенными «Управляющей организацией» с поставщиками энергоресурсов, с подрядными организациями, документами, подтверждающими выполнение каких - либо работ (наряд-задание, акт приема-передачи выполненных работ и др.));

5.1.2. направлять в адрес «Управляющей организации» письменные претензии в случае нарушения «Управляющей организацией» обязательств по настоящему договору;

5.1.3. получать информацию о платежах, произведенных собственниками помещений во исполнение договоров управления настоящим многоквартирным домом. Такая информация выдается на основании письменного запроса «Собственника», документов, удостоверяющих личность и право собственности на помещение в многоквартирном доме.

5.2. «Управляющая организация» обязана оформить следующую документацию:

5.2.1 журнал регистрации заявок, в котором указывается время обращения, адрес, суть заявки, ответственный исполнитель, время выполнения, виды выполненных работ, время отключения и включения водоснабжения, отопления, электроснабжения;

5.2.2. паспорт готовности дома к эксплуатации в зимних условиях;

5.2.3. акты весеннего и осеннего осмотра общего имущества;

5.2.4. на основании актов осмотров составлять:

- перечень и объем работ, необходимый для подготовки общего имущества к эксплуатации в следующий зимний период;
- перечень неисправностей и повреждений, устранение которых требует проведения капитального ремонта;
- рекомендации «Собственникам» (нанимателям, проживающим в помещении «Собственников») о выполнении работ по содержанию, текущему ремонту имущества, не относящегося к общему имуществу, за свой счет.

5.3. В случаях несоблюдения сроков и (или) качества выполнения работ, оказания коммунальных услуг «Управляющая организация» обязана составить по заявке «Собственника» (нанимателя жилого помещения «Собственника»; арендатора, занимающего нежилое помещение «Собственника») акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в течение 24-х часов с момента выполнения работ - акт об устранении недостатков.

5.4. «Управляющая организация» в течение месяца после сдачи годовой бухгалтерской отчетности предоставляет «Собственнику» письменный отчет о выполненных работах по настоящему договору за предыдущий год путем размещения соответствующего объявления в подъездах или иных местах, определенных общим собранием собственников для размещения объявлений. В отчете указывается:

5.4.1. сумма начисленных платежей;

5.4.2. сумма фактически полученных платежей;

5.4.3. сумма средств, израсходованных на содержание общего имущества дома, выполнение работ по плановому текущему и капитальному ремонтам;

5.4.4. сумма средств, перечисленных поставщикам энергоресурсов (с указанием поставщика, номера договора, суммы платежа);

5.4.5. объем (количество) потребленных «Собственником» (нанимателем, проживающим в жилом помещении «Собственника») энергоресурсов.

5.5. «Собственник» имеет право требовать дополнительной расшифровки расходов по видам и периодичности выполненных работ.

5.6. «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома рассматривает отчет «Управляющей организации» на общем собрании собственников помещений дома в течение 30 дней с момента предоставления отчета и принимает решение об утверждении отчета. При наличии возражений об этом указывается в решении общего собрания, в остальной части отчет утверждается. Решение общего собрания направляется «Управляющей организации» не позднее 30-и дней с момента предоставления отчета «Собственнику».

5.7. В случае если общее собрание собственников помещений дома не проведено либо возражения по отчету не направлялись «Управляющей организации» в соответствии с п. 5.6. настоящего договора, отчет считается принятым.

VI. Ответственность сторон

6.1. «Собственник» (наниматель, проживающий в жилом помещении «Собственника»; арендатор, занимающий нежилое помещение «Собственника») несвоевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое (нежилое) помещение и (или) коммунальные услуги, обязан уплатить «Управляющей организации» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

6.2. «Собственник» несет административную, гражданско - правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством в случае причинения ущерба общему имуществу, другим собственникам (пользователям) помещений дома, а также в случае самовольной перепланировки, переустройства жилого помещения.

6.3. «Собственник» несет ответственность за сохранность, безаварийную эксплуатацию принадлежащего ему помещения и санитарно-технического, электрического и иного оборудования и приборов, обслуживающих непосредственно одно помещение «Собственника», не относящихся к общему имуществу в соответствии с п. 2.1.4. настоящего договора.

6.4. Дееспособные члены семьи «Собственника» несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между «Собственником» и членами его семьи.

6.5. «Управляющая организация» несет ответственность перед «Собственником» за выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

6.6. В случае, когда работы и услуги по настоящему договору выполнены «Управляющей организацией» с отступлениями от условий договора, ухудшившими результат работы, «Собственник» вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения таких недостатков либо соразмерного уменьшения цены по настоящему договору.

6.7. Стороны не несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при наличии форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, войн, террористических актов, аварий поставщиков энергоресурсов.

6.8. «Управляющая организация» не несет ответственности за соблюдение сроков выполнения работ при наличии непреодолимых обстоятельств, технологических причин, препятствующих устранению неисправностей, в том числе: невозможности доступа к инженерному и (или) иному оборудованию дома, конструктивным элементам, несоответствия конструктивных элементов, инженерного оборудования дома проектной документации на дом, отступления от правил устройства систем, допущенные предыдущей управляющей организацией, и другие, о чем «Управляющая организация» обязана уведомить «Собственника».

VII. Срок действия договора, порядок изменения, расторжения

7.1. Настоящий договор заключен на срок с «01» января 2007 г. по «01» января 2008 г.

7.2. «Управляющая организация» обязана приступить к исполнению настоящего договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания.

7.3. Досрочное расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон в форме дополнительного соглашения, подписанного сторонами при условии принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений данного дома.

7.4. В случае изменения действующего законодательства, в том числе, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, настоящий договор подлежит изменению в соответствующей части, в порядке, определенном в п. 8.4. настоящего договора.

7.5. При просрочке оплаты «Собственником» (нанимателем, проживающим в помещении «Собственника») и (или) другими собственниками (нанимателями) настоящего многоквартирного дома в сумме, превышающей стоимость услуг и работ по настоящему договору за шесть месяцев, «Управляющая организация» вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возмещения убытков от соответствующих собственников.

7.6. Если допущенные «Управляющей организацией» отступления в работе не были устранены в установленный «Собственником» разумный срок либо не было произведено соразмерного уменьшения цены в соответствии с п. 6.6. настоящего договора, или допущенные «Управляющей организацией» недостатки в работе являются существенными и неустранимыми, «Собственник» вправе потребовать принять решение на общем собрании собственников об отказе от настоящего договора и возмещении убытков.

7.7. «Собственник» на основании решения общего собрания предупредив «Управляющую организацию» письменно не менее, чем за 30 дней, вправе отказаться от настоящего договора, уплатив «Управляющей организации» часть установленной цены, пропорционально части работы, выполненной до получения уведомления об отказе. При этом «Собственник» обязан также возместить «Управляющей организации» убытки, причиненные прекращением настоящего договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу в месяце, в котором расторгается настоящий договор и разницы между суммой средств, затраченных «Управляющей организацией» на капитальный ремонт, и фактически оплаченных «Собственников» платежей в счет капитального ремонта.

7.8. Настоящий договор прекращается в случае прекращения права собственности «Собственника» на помещение дома.

7.9. В случае досрочного расторжения настоящего договора «Управляющая организация» вправе требовать от «Собственника» компенсации инвестиционных затрат, понесенных «Управляющей организацией» с согласия «Собственника» и не компенсированных в период действия настоящего договора, а также компенсации упущенной выгоды.

7.10. В случае расторжения (окончания срока действия) договора с «Управляющей организацией» когда начатый ею капитальный ремонт не закончен, «Управляющая организация» передает «Собственнику», уполномоченному общим собранием, либо новой управляющей организации все документы, связанные с выполнением капитального ремонта (проектно-сметную документацию, договоры подряда, акты приема выполненных работ, справки о стоимости выполненных работ, акт сверки расчетов и другую документацию), а также денежные средства, полученные от собственников помещений данного дома, собственников помещений иных многоквартирных домов, из бюджета города и не использованные на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества дома.

7.11. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении настоящего договора до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

VIII. Особые условия

8.1.Во всем остальном стороны руководствуются действующим законодательством.

8.2. Изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительным соглашением, подписанным сторонами, если иное не предусмотрено настоящим договором.

8.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренный настоящим договором, может быть изменен с одновременным соответствующим изменением цены по настоящему договору в случае изменения действующего законодательства или на основании решения общего собрания собственников помещений дома.

8.4. В случае изменения действующего законодательства, устанавливающего перечень услуг и работ, «Собственник» совместно с другими собственниками помещений дома обязан в течение тридцати дней с момента такого изменения законодательства определить решением общего собрания собственников перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и цену по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Такое изменение условий договора оформляется дополнительным соглашением, подписанным сторонами, решение общего собрания является приложением к дополнительному соглашению.

8.5. В случае если общим собранием собственников помещений дома принято решение об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, одновременно общим собранием определяется цена по настоящему договору с учетом изменившегося перечня услуг и работ. Изменение условий договора оформляется в порядке, определенном п. 8.4. настоящего договора.

Реквизиты и подписи сторон

«Управляющая организация»
ЗАО «Орджоникидзевская УЖК», ОГРН 1069673002101,
620012, г. Екатеринбург, ул. Авангардная, д. 13,
р/с 40702810900070000227 в ОАО «Банк Екатеринбург» г. Екатеринбург
к/счет 30101810500000000904 БИК 046577904 ИНН 6673137722

Представитель по доверенности А.А. Найданов

«Собственник»
Муниципальное образование «город Екатеринбург»
Муниципальное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства» Орджоникидзевского района г. Екатеринбурга
620040, г. Екатеринбург, ул. Баумана, д. 11,
р/с 40703810200070000036 в ОАО «Банк Екатеринбург» г. Екатеринбург
к/счет 40703810200070000036 БИК 046577904 ИНН 663079415 КПП 667301001

Начальник С.А. Исаков

Приложение №1
к договору Управления
многоквартирным домом

Характеристика многоквартирного дома по адресу: *ул.Фестивальная,6*

Год постройки	Общая площадь дома	Количество подъездов	Количество нежилых помещений	Площадь нежилых помещений	Количество жилых помещений	Площадь жилых помещений
1955	2377,00	3	1.00	358,40	77	2018,60

Состав общего имущества

Вид имущества	Количество	Единицы измерения	Материал
I. Помещения общего пользования			
Межквартирные лестничные площадки	129	$м^2$	Железобетон
Лестницы	3	шт.	Железобетон
Лифтовые шахты	нет	шт.	
Технические подвалы	851,30	$м^2$	Железобетон
Эл. щитовые	1	шт.	
Чердаки	667,00	$м^2$	Шлаковая засыпка
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома			
Фундаменты	420,00	$м^3$	Бутовый, непрерыввный
Крыша	1101,00	$м^2$	Шифер
Наружные и внутренние капитальные стены	2523,00	$м^3$	Шлакоблочно-кирпичный
Перегородки	2771,00	$м^2$	Дощатые, двойные
Перекрытия чердачные	676,00	$м^2$	Деревянное
Перекрытия междуэтажные	2072,00	$м^2$	Деревянное
Перекрытия подвальные	676	$м^2$	Железобетон
Окна, расположенные в помещениях общего пользования	9	шт.	Двойные створные, окрашены масляной краской
Двери, ограждающие вход помещений общего пользования	9	шт.	Филенчатые, окрашены масляной краской
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения			
Лифты и лифтовое оборудование	нет	шт.	
Мусоропровод	нет	шт.	
Водосточные трубы	149	п/м	Кровельное железо
Внутренний водосток	нет	п/м	
*Сети электроснабжения	1880	п/м	Алюминиевая проводка
Трубопроводы центрального отопления	350	п/м	Труба стальная
Радиаторы МОП	12	секц.	Чугун
Приборы учета ХВС	нет	шт.	
Приборы учета ГВС и отопления	1	шт.	
Водопроводные трубопроводы	358	п/м	Труба стальная
Трубопроводы канализации	272	п/м	Чугун
Сети газоснабжения	192	п/м	Труба стальная
Трубопроводы горячей воды	350	п/м	Труба стальная
Системы дымоудаления / пожаротушения	Нет/Нет		
Вентиляционные каналы	420	шт.	Оштукатуренная кирпичная кладка
Эл. щитки МОП	нет	шт.	
Эл. счетчики МОП	нет	шт.	
Благоустройство придомовой территории	асфальтовое покрытие отмостки и тротуара		

* - предельно допустимая мощность одновременно включенных электроприборов 4 квт

Собственник многоквартирного дома _____ Управляющая организация _____

Управление жилищно-коммунального хозяйства Орджоникидзевского района г.Екатеринбурга" Рег. №07190 серия II-ОИ

Приложение №1
к договору Управления

Приложение №2
к договору управления многоквартирным домом
Фестивальная,6

ПЕРЕЧЕНЬ
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Наименование работ	*Периодичность выполнения работ*
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1.Уборка лестничных клеток	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	*еженедельно*
Мытье лестничных площадок и маршей	*1 раз в месяц*
1.2.Уборка и содержание придомовой территории	
Холодный период	
Подметание свежевыпавшего снега	*1 раз в сутки в дни снегопада*
Посыпка тротуаров песком	*1 раз в сутки во время гололеда*
Подметание территории в дни без снегопада	*1 раз в двое суток*
Очистка территории от снега и наледи перед входом в подъезд	*1 раз в 3 суток во время галоледа*
Теплый период	
Подметание территории	*1 раз в два дня*
Уборка газонов и неблагоустроенной площади	*1 раз в семь дней*
Уборка контейнерных площадок и вывоз ТБО	*1 раз в сутки*
Дезенфекция контейнерных площадок	*1 раз в месяц*
Вывоз крупногабаритного мусора	*по мере накопления*
Кошение газонов и неблагоустроенной площади	*по мере необходимости, но чаще чем 1 раз за период*
1.3.Фундаменты и стены подвалов, стены домов, фасадов	
Обработка помещения подвала дератизационными и дезесекционными составами	*по мере необходимости*
При образовании просадок, щелей и трещин в отмостках и тротуарах заделка материалами, аналогичными покрытию	*по мере выявления неисправностей*
Очистка от мусора и восстановление целостности элементов приямков и входов в подвал	*постоянно*
Укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	*при обнаружении*
Удаление элементов декора, представляющих опасность	*при обнаружении*
Снятие, укрепление вышедших из строя или слобо укрепленных домовых номерных знаков и других элементов визуальной информации	*при обнаружении*
1.4.Крыши, и водосточные системы	
Удаление снега с кровель	*по мере необходимости*
Укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета	*парапетные ограждения - при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период*
Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока	*периодически*
Прочистка внутреннего водостока от засорения	*постоянно*
Закрытие (открытие) слуховых окон	*в зависимости от потребности поддержания температурно-влажностного режима*
Закрытие люков и входов на чердак, кровлю	*постоянно*
Очистка чердачного помещения от мусора	*не реже 1 раза в год*
Укрепление рядовых звеньев, водосточных труб, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока	*при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период*
Промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	*при обнаружении неисправности*
Прочистка вентиляционных каналов	*по мере необходимости*
Проверка наличия тяги	*при проведении технического осмотра*
1.5.Оконные и дверные заполнения	
Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях в местах общего пользования	*по мере выявления*
Закрытие входов в технические помещения, металлических решеток и лазов на замки	*постоянно*
1.6. Обеспечение освещения мест общего пользования	*постоянно*
2. Техническое обслуживание общих коммуникаций , технических устройств и технических подвалов	
2.1.Центральное отопление	
Консервация системы отопления. Осмотр системы. Составление описи недостатков. Проведение необходимых ремонтных работ.	*по окончанию отопительного сезона*
Расконсервация системы отопления, Осмотр системы, проведение необходимых ремонтных работ. Пробная топка, испытание системы отопления.	*начало отопительного сезона*

Наименование работ	*Периодичность выполнения работ*
Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: регулировка и набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках, уплотнение сгонов, ревизия и очистка от накипи запорной арматуры.	*в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)*
Промывка системы отопления гидравлическим способом	*1 раз в 3 года*
Разборка , осмотр и очистка грязевиков, вантозов, компесаторов, регулирующих кранов, вентелей, задвижек	*по мере необходимости, определяемой по перепаду давлений на манометре*
Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках	*по мере необходимости*
Мелкий ремонт теплоизоляции	*при проведении технического осмотра*
Устранение течи в трубопроводах, приборах, арматуре	*1 сутки*
2.2.Водопровод, канализация, горячее водоснабжение	
Проведение технического осмотра, проверка неисправности, устранение мелких неисправностей: смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентиляционных кранах и технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных, уплотнение сгонов	*в ходе проведения технического осмотра (1 раз в год)*
Прочистка канализационных стояков от жировых отложений	*по мере выявления*
Прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения	*в ходе проведения технического осмотра по мере необходимости*
Временная заделка свищей и трещин на внутренних трудопроводах и стояках	*по мере выявления*
Проверка исправности канализационной вытяжки	*в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)*
Проветривание канализационных колодцев	*в ходе проведения частичных осмотров*
Прочистка люков и закрытие крышек канализационной вытяжки	*в ходе проведения технического осмотра (по мере необходимости)*
Прочистка выпусков дворовой канализации	*по мере выявления*
Устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	*пр подготовке к жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период*
Прочистка выпусков дворовой канализации	*по мере выявления*
2.3.Электроснабжение и электротехнические устройства	
Проведение профилактических осмотров электооборудования, устранение мелких неисправностей: укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки; прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределетельных шкафах; проверка заземления электрокабелей; замеры сопротивления изоляции электропроводки; проверка заземления оборудования	
-электросети, арматура, электрооборудование	*4 раза в год*
-силовая установка	*12 раз в год*
2.4.Внутридомовое газовое оборудование	
Техническое обслуживание в соответствии с действующими нормативными и техническими документами	*постоянно*
2.5.Специальные общедомовые технические устройства	
Осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения	*при проведении технического осмотра*
Обслуживание общедомовых приборов учета	*постоянно*
2.6.Аварийное обслуживание	*постоянно*
3. Текущий ремонт общего имущества	
3.1. Фундаменты	
Зделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.	*по мере выявления*
Устранение мелких деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	*по мере выявления*
Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов.	*по мере выявления*
Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.).	*по мере выявления*
Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов.	*по мере выявления*
Устройство и ремонт вентиляционных продухов.	*по мере выявления*
3.2.Стены и фасады	
Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен.	*по мере выявления*
Заделка отверстий, гнезд, борозд.	*по мере выявления*
Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.	*по мере выявления*
Заделка, ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей.	*по мере выявления*
Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях	*по мере выявления*
Замена покрытий выступающих частей по фасаду, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.	*по мере выявления*
3.3. Крыши	

Наименование работ	*Периодичность выполнения работ*
Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.	*по мере выявления*
Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и др.	*по мере выявления*
Замена водосточных труб.	*по мере выявления*
Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводо-изготовителей.	*по мере выявления*
Замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостокоек, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления.	*по мере выявления*
Укрепление и ремонт парапетных ограждений.	*по мере выявления*
Восстановление (ремонт) и устройство новых переходов на чердак через трубы вентиляционных коробов.	*по мере выявления*
Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов.	*по мере выявления*
Ремонт и восстановление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного перекрытия.	*по мере выявления*
Проверка исправности, ремонт слуховых окон и выходов на крыши.	*при подготовке жтлого здания к эксплуатации в осенне-зимний период*
3.4. Оконные и дверные заполнения	
Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.	*по мере выявления*
Установка дверных пружин, упоров и пр.	*по мере выявления*
Смена оконных и дверных приборов.	*по мере выявления*
3.5.Лестницы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей	
Заделка выбоин, трещин ступений и площадок лестниц.	*по мере выявления*
Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.	*по мере выявления*
Частичная замена и укрепление металлических перил.	*по мере выявления*
Частичная замена элементов деревянных лестниц.	*по мере выявления*
Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов.	*по мере выявления*
Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылей, зонтов.	*по мере выявления*
Восстановление или замена отдельных элементов крылец.	*по мере выявления*
Восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды и над балконами верхних этажей.	*по мере выявления*
3.6. Полы	
Замена, восстановление отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома.	*по мере выявления*
3.7. Центральное отопление	
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.	*по мере необходимости*
Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов и запорно-регулировочной арматуры (в местах общего пользования).	*по мере необходимости*
Ремонт, регулировка, гидровлические испытания систем.	*по мере выявления*
Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.	*по мере выявления*
Восстановление разрушенной тепловой изоляции.	*по мере выявления*
3.8. Внутренняя система водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых домах)	
Установка, замена и восстановление работоспособности, уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы.	*по мере выявления*
Замена внутренних пожарных кранов	*по мере выявления*
Прочистка выпусков дворовой канализации дренажа	*по мере выявления*
3.9. Внутридомовое газовое оборудование	
Проведение текущего ремонта ВДГО	*по мере выявления*
3.10. Электроснабжение и электротехнические устройства	
Восстановление работоспособности электроснабжения здания, замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.	*по мере выявления*

Наименование работ	*Периодичность выполнения работ*
Замена предохранителей, автоматических выключателей пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов.	*по мере выявления*
Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования зданий.	*по мере выявления*
3.11. Специальные общедомовые технические устройства	
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств в местах общего пользования.	*по мере выявления*
Ремонт системы дымоудаления и пожаротушения.	*по мере выявления*
Ремонт узлов учета теплоснабжения и водоснабжения	*по мере выявления*
Восстановление работоспособности системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	*по мере выявления*
3.12. Благоустройство	
Восстановление работоспособности отдельных элементов контейнерных площадок	*по мере необходимости*

Примечание: проведение текущего и капитального ремонта общего имущества, осуществляется по решению общего собрания собственников помещений МКД

Управляющая организация
ЗАО "Орджоникидзевская УЖК"

Собственник

Приложение № 3
к договору управления многоквартирным домом

Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги гражданам 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 гражданам
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 единовременно, 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 пункта 61 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 (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
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 единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60°C - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75°C - для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3°C	за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества гражданам
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 в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа единовременно (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 пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения[1]: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 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 пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества гражданам
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	при несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°С до нормативной; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°С до 12°С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°С до 10°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 пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
15. Обеспечение температуры воздуха[2]: в жилых помещениях - не ниже +18°С (в угловых комнатах - +20°С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°С и ниже - +20 (+22)°С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°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 приборов учета), за каждый градус отклонения температуры

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества гражданам
16. 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)

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

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