

ДОГОВОР  
об управлении многоквартирным домом № \_\_\_\_\_

Московская область, Люберецкий район, городское поселение Октябрьский « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 года

**Муниципальное Унитарное Предприятие «Октябрьское Жилищное Управление» городского поселения Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области**, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Кулешова Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава и

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)  
являющийся собственником \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,

(нежилого(ых) помещения(й), квартир(ы) №, комнаты в коммунальной квартире №)  
многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, городское поселение (рабочий посёлок) Октябрьский, мкр. Южный, **улица Ленина, дом 25**, (далее – «МКД»), на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (документ, устанавливающий право собственности на жилое/нежилое помещение)  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ года, выдан:

\_\_\_\_\_ (наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документ)  
именуемый в дальнейшем «**Собственник**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор разработан и составлен в соответствии с Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий Договора управления МКД и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в Многоквартирных домах» и заключен в соответствии и на основании:

1.1.1. Конституции Российской Федерации, Жилищным и иным применимым законодательством Российской Федерации, Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и иными нормативными и иными актами Правительства Московской области и органа местного самоуправления в части касающейся управления МКД,

1.1.2. Решения собственника (застройщика) помещений МКД от «30» декабря 2014 года по адресу: Московская область, Люберецкий район, городское поселение (рабочий посёлок) Октябрьский, мкр. Южный, улица Ленина, дом 25, протокол которого хранится в Управляющей организации по адресу: Московская область, Люберецкий район, городское поселение (рабочий посёлок) Октябрьский, улица Комсомольская, дом 5.

### 2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Собственник** – лицо, право собственности которого на помещение МКД, зарегистрировано в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или лицо, имеющее право в отношении помещений МКД на основании правомочий застройщика либо на основании Договора участия в долевом строительстве МКД, Договора о привлечении финансовых средств, Договора соинвестирования, Договора купли-продажи и иных Договоров и сделок, направленных на приобретение помещений МКД, но на момент заключения настоящего Договора в установленном порядке не зарегистрировавшее свое право собственности на помещение МКД.

2.2. **Управляющая организация** – организация, выполняющая функции по управлению МКД.

2.3. **Состав имущества** – общее имущество МКД, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.4. **Общая площадь жилого помещения** - состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

2.5. **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади помещения (помещений) к сумме общих площадей всех помещений в данной отдельной квартире.

2.6. **Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме**, - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.7. **Коммунальные услуги** – доводимые до потребителя в жилище услуги по холодному и горячему водоснабжению, отоплению, водоотведению (канализованию), электроснабжению, газоснабжению.

2.8. **Содержание общего имущества МКД** – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. (Приложение № 2) включает в себя:

- уборку общего имущества МКД, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта (-ов) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- сбор и вывоз бытового мусора (кроме КГО – крупногабаритных отходов и строительного мусора);
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;
- содержание конструктивных элементов МКД;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов, пожарной сигнализации, общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД.

2.9. **Текущий ремонт общего имущества МКД** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем МКД для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций (Приложение № 4) включает:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов МКД и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.);
- инженерных систем МКД.

2.10. **Исполнители заказа** – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией на Договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению.

2.11. **Управление МКД** - деятельность Управляющей организации, включающая в себя:

- заключение Договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД с подрядными организациями, контроль за качеством работ;
- заключение Договоров, в интересах собственников, на предоставление коммунальных услуг, контроль за качеством коммунальных услуг;
- заключение Договора по организации начисления платежей за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги с учетом льгот, выдаче единых платежных документов, сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, по расчету с Исполнителями заказа за оказанные услуги Собственнику, взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.
- предоставление информации Собственникам помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором и применимым действующим законодательством;
- помощь в организации общих собраний Собственников МКД и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

2.12. В отношениях с Исполнителями услуг и других видов работ Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

### 3. Предмет Договора

3.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МКД, а так же предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственнику и иным гражданам (и, или организациям) проживающим или пользующимся помещением (помещениями) в МКД.

3.2. В исполнении цели настоящего Договора, Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, установленные в перечнях услуг (Приложения №, № 2, 3, 4, 5), организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме в соответствии с требованиями, изложенными в Приложении № 3, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3.2. По заданию Собственника, Управляющая организация принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг Собственнику МКД, в соответствии с требованиями, установленными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- услуги по отоплению,
- услуги по горячему водоснабжению,
- услуги по холодному водоснабжению,
- услуги по водоотведению,
- услуги по сбору и вывозу мусора, содержанию контейнерных площадок,
- иные услуги, не предусмотренные вышеуказанным перечнем, при наличии технической возможности и соответствующего решения общего собрания собственников помещений МКД, а так же осуществление иной, направленной на достижение целей управления МКД деятельность,

а Собственник обязуется оплатить результат работы, в соответствии с условиями настоящего Договора и разделом 7 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.3. Состав общего имущества МКД, далее «Имущество», в отношении которого будет осуществляться управление: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт(ы), лифтовая шахта, коридоры, технический этаж, чердак, подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое (в том числе пожарная сигнализация, дымоудаление), санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры, земельный участок, на котором расположен МКД с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на закрепленном за МКД земельном участке.

3.4. Работы (услуги) Управляющая организация выполняет (оказывает) своими или привлеченными силами.

### 4. Обязанности и права Сторон

#### 4.1. Общие обязанности:

4.1.1. В своей деятельности Собственник и Управляющая организация обязуются обеспечивать выполнение требований по эксплуатации, содержанию и ремонту Имущества, технические, санитарные, противопожарные и иные требования, предъявляемые при пользовании Имуществом, установленные действующими законодательными, нормативными и методическими документами, регламентирующими вопросы эксплуатации, содержания и ремонта Имущества данного вида. Условия предоставления жилищно-коммунальных услуг определены действующим законодательством РФ.

4.1.2. За пределами исполнения обязательства по настоящему Договору Управляющая организация полностью свободна в своей деятельности, и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей организации в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

#### **4.2. Управляющая организация обязуется:**

4.2.1. Управлять МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

4.2.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с действующим законодательством. Для этих целей организовывать в интересах Собственников от своего имени заключение с Исполнителями заказа Договоров:

- по содержанию и текущему ремонту имущества МКД;
- по сбору, перечислению денежных средств на капитальный ремонт;
- по поставке коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников и членов их семей: а) холодного водоснабжения; б) горячего водоснабжения; в) водоотведения; г) отопления;
- другие Договоры, предусмотренные видом деятельности в целях обеспечения предмета Договора.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденными Постановлениями Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (действует до 01.07.2016), от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов")» (ранее и далее по тексту - «Постановления № 307, № 354») (Приложение № 3).

4.2.3. Представлять интересы Собственника(-ов) по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.2.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

4.2.5. Систематически проводить технические осмотры МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников по согласованию с Управляющей организацией, и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон, или уполномоченных, решением общего собрания собственников помещений МКД, лиц.

4.2.7. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8°C, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8°C в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

4.2.8. Организовывать обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания принятого в управление МКД.

4.2.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб как отдельного Собственника, так и группы Собственников и принимать соответствующие меры.

4.2.10. Обеспечивать Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах МКД. Режим работы и адрес Управляющей организации: Московская область, Люберецкий район г.п. Октябрьский ул. Комсомольская д.5 с 08.00 до 17.00 часов, перерыв с 12.00 до 13.00 часов с понедельника по четверг, с 08.00 до 16.00 часов, перерыв с 12.00 до 13.00 часов в пятницу, выходные суббота, воскресенье. Аварийно-диспетчерская служба работает в круглосуточном режиме, без перерывов и выходных

4.2.11. Уведомлять Собственника о плановых мероприятиях, влияющих на качество и количество предоставляемых услуг в соответствии с условиями настоящего Договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до начала проведения мероприятий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг, а так же случаев, когда отключение производится непосредственно ресурсоснабжающей организацией.

4.2.12. Производить начисление платежей, установленных в п.5.1. Договора, обеспечивая выставление счета за истекший месяц в срок до 5 (пятого) числа текущего месяца, с учетом мер социальной поддержки (льгот), предусмотренных действующим законодательством РФ и пересчетов при временном отсутствии граждан и при неполном предоставлении услуг в соответствии с Постановлениями № 307, № 354.

4.2.13. Производить сбор установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.2.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном МКД. Устранять неисправности отдельных частей жилого дома и его оборудования в сроки, предусмотренные Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170, в объеме, предусмотренном пунктом 3.2. Договора.

4.2.15. Производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта и организации его исполнения.

4.2.16. Снижать размер платы за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг Собственнику помещений при увеличении продолжительности перерывов в оказании услуг и выполнении работ, определяемых в соответствии с требованиями Правил содержания общего имущества МКД, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, и с иными требованиями законодательства Российской Федерации в соответствии с Правилами «Изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества МКД и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,

содержанию и ремонту общего имущества МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Приложение № 3).

4.2.17. Организовывать совместно с Администрацией г.п. Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области работу с неплательщиками за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг (выставление претензий, уведомлений об ограничении в предоставлении коммунальных услуг, обращение в суд, работа с судебными приставами).

4.2.18. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на режим и качество предоставления коммунальных услуг и обслуживания жилого дома, а также учет их исполнения.

4.2.19. Обеспечить хранение Решений и Протоколов общих собраний собственников.

4.2.20. Обеспечить содержание здания и придомовой территории в соответствии «С санитарными правилами и нормативами (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03)».

4.2.21. Обеспечить подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

4.2.22. Своевременно, за 10 (десять) рабочих дней, информировать Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления), за исключением аварийных ситуаций и внепланового отключения инженерных сетей ресурсоснабжающими организациями.

4.2.23. Ежегодно, в срок до 15 апреля года следующего за отчетным, размещать информацию о результатах управления МКД на информационных досках, расположенных в местах общего пользования и на официальном сайте Управляющей организации.

#### **4.3. Управляющая организация вправе:**

4.3.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД;

- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;

- привлекать сторонние организации для судебной работы с задолженностью по коммунальным услугам.

4.3.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за содержание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей организации или общему имуществу дома в связи с нарушением Договорных обязательств.

4.3.3. Организовывать и проводить обследование дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.3.4. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.п. Октябрьский Люберецкого района Московской области нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.3.5. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.3.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.3.7. Прекращать предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев или нарушения иных требований раздела 5 Договора.

4.3.8. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 4.3.2. – 4.3.7. Договора.

4.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

#### **4.4. Собственник обязуется:**

4.4.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.4.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

4.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных, все расчеты производятся, исходя из численности проживающих;

- о смене Собственника (сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права).

Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, либо их копии, подтверждающие смену Собственника или владельца.

4.4.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг МКД, для осмотра общедомового имущества, приборов учета и контроля, выполнения ремонта общего имущества МКД, ликвидации аварий.

4.4.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.4.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

4.4.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.4.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе, не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

4.4.9. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверженных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг

принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.п. Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

4.4.10. Не производить самостоятельно слив воды из системы и приборов отопления.

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

4.4.12. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.4.13. Предоставлять Управляющей организации показания приборов учета до 25-го числа отчетного месяца.

4.4.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4.4.15. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ, при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения, строго руководствоваться главой 4 Жилищного кодекса РФ и действующими нормативными актами, порядком согласования переустройства и/или перепланировок жилых и нежилых помещений и приемки выполненных работ по переустройству и/или перепланировки.

4.4.16. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

4.4.17. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.4.18. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

4.4.19. Не превышать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовых машин, используемых Собственником для удовлетворения бытовых нужд, установленную в размере 9,5 кВт одновременно и ограничивающуюся вводным отключающим устройством 60 А.

4.4.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в порядке установленном Законом Московской области «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Московской области», если иные часы не установлены Общим собранием Собственников.

4.4.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.4.4. - 4.4.10., 4.4.12., 4.4.15. – 4.4.19 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4.22. Компенсировать судебные и иные затраты Управляющей организации осуществленные Управляющей организацией с целью взыскания задолженности с Собственника перед Управляющей организацией и понесенные Управляющей организацией в связи с неисполнением платежей за коммунальные и иные услуги предоставляемые Управляющей организацией.

4.4.23. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области, органов местного самоуправления.

#### **4.5. Собственник имеет право:**

4.5.1. Своевременно и в необходимых объемах получать коммунальные услуги надлежащего качества.

4.5.2. Требовать в соответствии с действующим законодательством РФ перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, предусмотренные настоящим Договором (Приложение № 3).

4.5.3. Осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы.

4.5.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей организацией своих обязанностей по Договору в соответствии с Правилами.

4.5.5. Обратиться в Управляющую организацию с просьбой установить индивидуальные приборы учета потребления коммунальных услуг, с возможностью предоставления рассрочки по оплате услуг по установке таких приборов учета, с последующим включением стоимости услуг в платёжный документ, при этом, при наличии технической возможности установки таких приборов учета, Управляющая организация не вправе отказать от исполнения указанных действий.

4.5.6. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Московской области, г.п. Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области применительно к настоящему Договору, в том числе регламентируемые Постановлениями № 307, № 354.

### **5. Размер и порядок оплаты по договору**

5.1. Собственник и иные пользователи ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносят плату за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в МКД, в соответствии с выставленным Управляющей организацией платежным документом .

5.2. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей организацией в МКД, включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД (жилищные услуги),
- плату за коммунальные услуги (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение),
- сборы на капитальный ремонт МКД.

5.2.1. Размер платы за жилищные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение тарифов, установленных уполномоченным органом (Комитетом по ценам и тарифам Московской области) на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.2.3. Размер и порядок сборов на капитальный ремонт МКД определяется в соответствии с тарифными ставками установленными уполномоченными органами (Правительством Московской области), если иное не установлено решением Общего собрания собственников помещений МКД.

5.3. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов установленных уполномоченным органом (Комитетом по ценам и тарифам Московской области, местного самоуправления), либо на основании соглашения сторон по настоящему Договору.

5.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации и органами местного

самоуправления городского поселения Октябрьский Люберецкого района Московской области. Перерасчет платы за "содержание и ремонт" не производится.

5.5. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе МКД. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на предоплату.

5.6. Размер платы за коммунальную услугу в МКД, предоставленную на общедомовые нужды, определяется в соответствии с показаниями общедомового прибора учета. В случае отсутствия общедомового прибора учета, размер платы за коммунальную услугу в МКД, предоставленную на общедомовые нужды рассчитывается по нормативу потребления, утвержденному уполномоченным органом государственной власти Московской области, в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Московской области. Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается исходя из отношения площади Собственника жилого (нежилого) помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений.

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении № 1.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине.

6.3. За неоплату или несвоевременную оплату платежей, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами.

6.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

6.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.7. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе взыскать с него понесенные убытки.

6.8. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

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

6.10. Управляющая организация несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества. Управляющая организация освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие у Управляющей организации необходимых средств.

6.11. Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник вправе потребовать от Управляющей организации уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных Договором следующих случаях:

а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в Приложении № 4 к настоящему Договору;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

6.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.13. Управляющая организация не несет ответственности в случае, если Собственник произвел действия по переустройству и (или) перепланировке помещения и эти действия нанесли ущерб Собственнику или третьим лицам.

## **7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг**

7.1. Управляющая организация вправе без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

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

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

7.2. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного Собственником с Управляющей организацией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу Собственников помещений МКД;

в) выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения и не согласованных с Управляющей организацией;

е) 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 Московской области или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

7.3. При неоднократном (за два периода платежа, установленных Договором) нарушении Собственником сроков оплаты использованных им по настоящему Договору топливно-энергетических ресурсов (тепловой и электрической энергии), Управляющая организация после соответствующего заблаговременного письменного уведомления Собственника вправе ограничить, прекратить подачу тепловой энергии в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 05.01.1998 №1 «О порядке прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям–потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов».

7.4. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая организация при наличии вины Собственника вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» пункта 7.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

а) Управляющая организация направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая организация вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением Собственника;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг Управляющая организация имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения.

7.5. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 7.1. - 7.3. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности, включая компенсацию расходов понесенных Управляющей организацией на оплату услуг (работ) по реализации приостановления или ограничение предоставления коммунальных услуг, включая компенсацию таких услуг оказанных сторонними организациями.

7.6. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая организация вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи Собственнику отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

7.7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением Договора.

7.8. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Собственникам, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Договором, не допускается.

7.9. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества Собственников помещений МКД, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом МКД;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

7.10. Расходы, понесенные Управляющей организацией на организацию приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) подлежат компенсации Собственником в размере фактически осуществленных затрат на осуществление услуг (работ) по реализации приостановления или ограничение предоставления коммунальных услуг, в том числе реализуемых сторонними организациями.

## **8. Форс-мажорные обстоятельства**

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем, ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **9. Срок действия Договора**

9.1. Начало действия Договора с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года.

9.1.1. Договор заключен на срок - до определения по результатам проведения администрацией городского поселения Октябрьский открытого конкурса на право управления МКД управляющей организации, которая по результатам проведения конкурса получит право управления МКД.

9.1.2. После определения управляющей организации в порядке и сроки регламентированные законодательством Российской Федерации Управляющая организация передает право управления и исполняет необходимые процессуальные действия по передаче управления МКД. В этом случае срок окончания действия Договора будет днём передачи управления МКД новой организации.

9.1.3. В случае если по результатам открытого конкурса организацией получившей право управления МКД будет определена Управляющая организация (МУП «Октябрьское Жилищное Управление»), то окончанием срока Договора управления будет срок действия Договора управления указанный в конкурсной документации (контракте на управление МКД), и условия настоящего Договора считаются автоматически распространяющимися на результаты открытого конкурса по определению управляющей МКД организации.

9.1.4. В случае отсутствия решения общего собрания жителей МКД «о расторжении Договора управления и выборе новой управляющей организации» условия и срок действия настоящего Договора считаются автоматически продленными на аналогичный срок в соответствии с условиями подпункта 9.1.3. настоящего Договора.

9.2. Собственник на основании решения общего собрания правообладателей помещений МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе, если Управляющая организация не выполняет обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

9.3. Собственник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, по истечению каждого последующего года со дня заключения настоящего Договора в случае, если до истечения срока действия Договора общим собранием правообладателей помещений принято решение о выборе или об изменении способа управления домом.

9.4. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством, при наличии письменного извещения Собственником Управляющей организации до истечения срока действия Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного извещения о расторжении Договора обязана передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением таким домом документы и предоставленные застройщиком документы, вновь выбранной управляющей организации, одному из правообладателей помещений, указанному в решении общего собрания правообладателей помещений о выборе способа управления таким домом, или, если такой правообладатель не указан, любому правообладателю помещения в таком доме по акту приема-передачи.

9.6. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права на помещение МКД и предоставления подтверждающих документов.

9.7. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.8. При отсутствии заявления одной из сторон на расторжение Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.9. Споры, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту исполнения настоящего Договора.

9.10. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, фактически возникшим между ними до заключения настоящего Договора.

## 10. Приложения к Договору

10.2. Приложение № 1 - «Границы эксплуатационной ответственности Сторон».

10.3. Приложение № 2 - «Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД».

10.4. Приложение № 3 - «Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

10.5. Приложение № 4 - «Перечень работ, относящихся к текущему ремонту».

10.6. Приложение № 5 - «Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования».

## 11. Наименование и контактные телефоны инспектирующих организаций

Государственная жилищная инспекция (Территориальный отдел №22). Телефон: 8(495) 503-60-44;

Госадмтехнадзор Московской области (Территориальный отдел №15). Телефон 8(495) 558-56-08; 558-05-06;

Роспотребнадзор Московской области. Телефон 8(495) 554-81-23;

Администрация городского поселения Октябрьский (функции муниципального контроля). Телефон: 8 (495) 558-01-63.

## 12. Адреса и реквизиты:

**«Управляющая организация»:**  
**Муниципальное Унитарное Предприятие**  
**«Октябрьское Жилищное Управление» городского**  
**поселения Октябрьский Люберецкого**  
**муниципального района Московской области**  
140060 Московская область, Люберецкий район,  
пос. Октябрьский, ул. Комсомольская, д.5  
ИНН 5027090498, КПП 502701001  
Р/с 40702810840240004515 в Сбербанк России (ОАО)  
г. Москва, Люберецкое ОСБ №7809  
К/С 3010181040000000225, БИК 044525225

**Директор**  
**МУП «Октябрьское Жилищное Управление»**

**«Собственник» (Представитель собственника):**  
Паспортные данные (граждан Собственников):  
Паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан: (когда) \_\_\_\_\_, (кем) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, (код подразделения) \_\_\_\_\_,  
адрес регистрации \_\_\_\_\_

Реквизиты доверенности (для представителя собственника)  
№ \_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_

**Собственник**  
**(Представитель собственника)**

\_\_\_\_\_ **А. И. Кулешов**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



### Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Настоящие границы эксплуатационной ответственности Сторон, составлены между Муниципальным Унитарным Предприятием «Октябрьское Жилищное Управление» (Управляющей организацией), с одной стороны, и Собственником помещения (помещений) (Собственником) с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.
2. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности УК, (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств УК. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в том числе аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника. В течении 2-х рабочих дней составляется аварийный акт (при необходимости).
4. Ответственность за предоставление доступа к сетям, устройствам и оборудованию, которое относится к общедомовому имуществу и находится и/или проходит транзитом через помещение Собственника, несет Собственник.
5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности УК, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или УК, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу УК или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника\*.

*\*В указанном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно после выставления УК соответствующего счета.*

#### Схема эксплуатационной ответственности Собственника

	<i>Система отопления – после запорной арматуры, расположенной в этажном холле в сторону Собственника</i>
	<i>Система ГВС – после запорной арматуры, расположенной в этажном холле в сторону Собственника</i>
	<i>Система ХВС – после запорной арматуры, расположенной в этажном холле в сторону Собственника</i>
	<i>Система водоотведения – после первого растрюба на центральном стояке</i>
	<i>Система электроснабжения – после автоматов перед индивидуальным прибором учета. Максимальная разовая нагрузка не должна превышать 10кВт.</i>

**Индивидуальные приборы учета относятся к эксплуатационной ответственности Собственника.**

Границы эксплуатационной ответственности между общим имуществом МКД и внутриквартальными инженерными коммуникациями устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности подписываемым Управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией.

**Директор**  
**МУП «Октябрьское Жилищное Управление»**

**Собственник**  
**(Представитель собственника)**

\_\_\_\_\_ **А. И. Кулешов**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Перечень услуг по содержанию общего имущества в МКД

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения.
2. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
3. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
5. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества МКД.
6. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: смена и ремонт выключателей, замена перегоревших лампочек, мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.
7. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
8. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
9. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
10. Очистка и промывка водопроводных кранов внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений МКД.
13. Удаление с крыш снега и наледей.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества и переданного на обслуживание.
16. Комплекс услуг, оказываемых при подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период.
17. Комплекс услуг, оказываемых при подготовке МКД, к эксплуатации в весенне-летний период.

#### **18. Санитарное содержание придомовых территорий:**

- 18.1. Уборка в зимний период – подметание свежеснеговывающего снега – 1 раз в сутки;
  - посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
  - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки
- 18.2. Уборка в теплый период:
  - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в двое суток;
  - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
  - уборка газонов – 1 раз в двое суток;
  - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
  - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
  - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
  - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

#### **19. Санитарное содержание лестничных клеток:**

- 19.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей:
  - нижних трех этажей – 6 дней в неделю;
  - выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
  - влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов – 6 дней в неделю
- 19.2. Мытье лестничных площадок и маршей – 1 раз в месяц;
- 19.3. Мытье окон в подъездах – 2 раза в год;
- 19.4. влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- 19.5. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 2 раза в год.

#### **20. Обслуживание мусоропроводов:**

- профилактический осмотр мусоропроводов – 2 раза в месяц;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников – 1 раз в месяц;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка мусороприемных камер, мойка сменных мусоросборников – 6 дней в неделю;
- устранение засоров – по мере необходимости.

Работы и услуги не указанные напрямую в настоящем приложении подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Директор  
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

Собственник  
(Представитель собственника)

\_\_\_\_\_ А. И. Кулешов

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в соответствии с Постановлениями № 307, № 354)**

№ п/п	Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<b>1. Холодное водоснабжение</b>			
1.1.	Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1-го 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.
1.2.	Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.4.1074-01.	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).
1.3.	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).
<b>2. Горячее водоснабжение</b>			
2.1.	Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: - 8 часов (суммарно) в течение 1-го месяца; - 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; - для проведения 1 раз в год профилактических работ.	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.
2.2.	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.
2.3.	Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам СанПиН 2.1.4.1074-01.	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).
2.4.	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).
<b>3. Водоотведение</b>			
3.1.	Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года.	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: - не более 8 часов (суммарно) в течение 1-го 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.

<b>4. Электроснабжение</b>			
4.1.	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.
4.2.	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.
<b>5. Отопление</b>			
6.1.	Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.	Допустимая продолжительность перерыва отопления: - не более 24-х часов (суммарно) в течение одного месяца; - не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; - не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10°C до 12°C ; - не более 4-х часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8°C до 10°C.	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.
6.2.	Обеспечение температуры воздуха ** - в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C); - 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°C. Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C.	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.
6.3.	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.

**Директор**  
**МУП «Октябрьское Жилищное Управление»**

**Собственник**  
**(Представитель собственника)**

\_\_\_\_\_ **А. И. Кулешов**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

- 1. Фундаменты.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 2. Стены и фасады.** Герметизация стыков, полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.
- 3. Перекрытия.** Заделка швов в стыках сборных железобетонных покрытий. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 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.
- 5. Оконные и дверные заполнения.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 6. Межквартирные перегородки.** Усиление, смена, заделка отдельных участков.
- 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.** Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 8. Полы.** Замена, восстановление отдельных участков.
- 9. Внутренняя отделка.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
- 10. Центральное отопление.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
- 11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.** Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
- 12. Электроснабжение и электротехнические устройства.** Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
- 13. Вентиляция.** Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- 14. Мусоропроводы.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
- 15. Внешнее благоустройство.** Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Работы не указанные напрямую в настоящем перечне подразумеваются в каждой отдельно взятой категории и осуществляются Управляющей организацией в соответствии с объемом и порядком установленном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД"), Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Директор  
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

Собственник  
(Представитель собственника)

\_\_\_\_\_ А. И. Кулешов

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования**

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
<b>КРОВЛЯ</b>	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
<b>СТЕНЫ</b>	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
<b>ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
<b>ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающие ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>ПОЛЫ</b>	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
<b>САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
<b>ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2-х часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 суток
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
<b>ЛИФТ</b>	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Предельные сроки установлены в соответствии с Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Срок устранения отдельных неисправностей исчисляется с момента их фактического обнаружения Управляющей организацией или поступления заявки от Собственника (жильцов).

**Директор**  
**МУП «Октябрьское Жилищное Управление»**

**Собственник**  
**(Представитель собственника)**

\_\_\_\_\_ **А. И. Кулешов**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /