

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 01

Московская область Люберецкий район
г.п. Октябрьский

«01» декабря 2010 г.

Муниципальное Унитарное Предприятие «Октябрьское Жилищное Управление», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Нечаева Андрея Игоревича, действующего на основании Устава и

Федеральное государственное учреждение «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации, в лице начальника Шахбанова Тажудина Шапиевича, действующего на основании Устава и приказа Министра обороны РФ от 18.03.2010г. № 242 о закреплении на праве оперативного управления жилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, микрорайон Восточный, дом №1, именуемое в дальнейшем «Балансодержатель»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

1.1.1. Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

- Постановления Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003г. № 170;

- Постановления Правительства Российской Федерации «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006г. № 307;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг» от 23.05.2006г. №306;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006г. № 25;

- Постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.2006г. № 491 (далее «Правила»);

1.1.2. Решения общего собрания собственников в многоквартирном доме №1 от «30» ноября 2010г. по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, микрорайон Восточный, дом №1, протокол которого хранится по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.п. Октябрьский, ул. Комсомольская д.5.

1.1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме утверждены Решением общего собрания собственников многоквартирного дома №1 от «20» ноября 2010г. по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Октябрьский, микрорайон Восточный, дом №1, протокол которого хранится по адресу: Московская область, Люберецкий район, г.п. Октябрьский, ул. Комсомольская д.5.

2. Термины, используемые в Договоре

2.1. **Балансодержатель** - Федеральное государственное учреждение «Люберецкая квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны Российской Федерации, являющееся бюджетным учреждением, подведомственным Министерству обороны Российской Федерации, владеющие жилыми помещениями на праве оперативного управления

2.2. **Собственник** – владелец жилых помещений (квартир) на праве собственности

Квартиры, принадлежащие Российской Федерации в лице Министерства обороны Российской Федерации, находятся в федеральной государственной собственности

Квартиры, принадлежащие на праве собственности физическим и юридическим лицам находятся в частной собственности

2.3. **Наниматель** – гражданин, которому Собственником предоставлено жилое помещение во владение и пользование для проживания на условиях договора социального найма, который является стороной договора социального найма.

2.4. **Управляющая компания** – организация, выполняющая функции по управлению многоквартирным домом.

2.5. **Плательщик** – лица (физические и юридические), указанные в пунктах 2.1. – 2.3. настоящего договора, на которых в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством Российской Федерации возложена обязанность осуществления оплаты, предоставляемых Управляющей компанией услуг.

2.6. **Состав имущества** – общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, 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.

2.7. **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.

2.8. **Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире Собственника комнаты в данной квартире** – доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

2.9. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме 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.

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

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

- уборку общего имущества многоквартирного дома, 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 мусора;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

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

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

2.13. **Исполнители заказа** – подрядные организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ

(услуг) по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту, теплоснабжению, водоснабжению, канализованию, электроснабжению.

2.14. **Управление многоквартирным жилым домом** - деятельность Управляющей компании, включающая в себя:

- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома 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 Собственнику помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;

- организацию общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме и другие работы, предусмотренные настоящим Договором.

2.15. В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, установленные в перечнях услуг (Приложения №№ 2, 3), организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику 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 многоквартирным домом деятельность.

3.2. Управляющая компания принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг Собственнику:

- услуги по водоснабжению;
- услуги по водоотведению;
- услуги по горячему водоснабжению;
- услуги по отоплению;

- услуги по сбору и вывозу мусора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплатить результат работы, в соответствии с условиями настоящего договора и разделом 7 ЖК РФ.

3.4. 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 в 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 земельном участке.

3.5. Работы (услуги) Управляющая компания выполняет (оказывает) своими или привлеченными силами.

3.6. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Обязанности и права Сторон

4.1. Общие обязанности:

4.1.1. В своей деятельности Собственник помещений в данном доме, а также лица, пользующиеся жилыми помещениями в этом доме и Управляющая компания обязуются обеспечивать выполнение требований по эксплуатации, содержанию и ремонту Имущества, технические, санитарные и иные требования, предъявляемые при использовании 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 компания полностью свободна в своей деятельности, и Собственник не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Управляющей

компании в случае, если она не нарушает условий настоящего Договора.

4.2. Управляющая компания обязуется:

4.2.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством (Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003г. № 170).

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, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей организовывать в интересах Собственника от своего имени заключение с Исполнителями заказа договоров:

1) по содержанию, текущему ремонту имущества в МКД;

2) 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;

3) другие договоры.

Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (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 многоквартирный дом, 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 многоквартирного дома 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 многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ. Иные решения по проведению дополнительных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании правообладателей помещений по согласованию с Управляющей компанией, и закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

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 +8⁰С, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8⁰С 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 многоквартирного дома.

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

4.2.10. Обеспечивать Собственника и нанимателя информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома. Режим работы Управляющей компании адрес: Московская область, Люберецкий район г.п. Октябрьский ул. Комсомольская д.5 с 08.00 час. до 17.00 час., перерыв с 12.00 час. до 13.00 час. с понедельника по четверг, с 08.00 час. до 16.00 час., перерыв с 12.00 час. до 13.00 час. в пятницу, выходные ~~суббота~~, воскресенье.

Приемные дни:

- понедельник с 08.00 час. до 17.00 час., перерыв с 12.00 час. до 13.00 час.;

- среда с 08.00 час. до 17.00 час., перерыв с 12.00 час. до 13.00 час.;

- пятница с 08.00 час. до 12.00 час.

4.2.11. Уведомлять Собственника и нанимателя 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.

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 постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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

4.2.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме. 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.

4.2.15. Производить обследование дома и вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, 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 многоквартирного дома 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 в многоквартирном доме, 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 в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме 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 в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Приложения № 3).

4.2.17. Организовывать работу с неплательщиками за содержание общего имущества многоквартирного дома 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) правообладателей помещений 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 помещений.

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 Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

4.2.22. Своевременно, за 10 (десять) рабочих дней, информировать Собственника о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, отопления).

4.3. Управляющая компания вправе:

4.3.1. Самостоятельно:

- определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом;

- привлекать сторонние организации, имеющие необходимые сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оборудование и опыт работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании 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 пересчетом 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 разделом 4.4. Договора.

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

4.4. Балансодержатель и Собственник квартир находящихся в частной собственности обязуются:

4.4.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги, за техническое обслуживание и холодное водоснабжение, тепловую энергию (горячее водоснабжение и отопление) на условиях п. 5.1. договора.

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

4.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения:

- о передаче квартир по договорам социального найма в пользование нанимателям;

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником (Нанимателем), 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 (нанимателя). Сообщить Управляющей компании Ф.И.О. нового Собственника (нанимателя) и дату вступления нового Собственника (нанимателя) в свои права.

Представить Управляющей компании оригиналы документов либо их копии, подтверждающих смену Собственника (нанимателя).

4.4.5. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, осуществляющих содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг многоквартирного дома, для осмотра приборов учета и контроля, и для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.4.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей компанией. 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 компанией.

4.4.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику (Нанимателю) услуг в рамках Договора.

4.4.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

4.4.9. 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 компанией.

4.4.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г.п. Октябрьский Выборгского муниципального района Московской области в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

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

4.4.12. Ознакомить всех дееспособных граждан, совместно проживающих в жилом помещении, либо проживающих в помещении, принадлежащем Собственнику, с условиями Договора.

4.4.13. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа и тепла.

4.4.14. Предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

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

4.4.16. 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 жилых помещений.

4.4.17. 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.

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

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

4.4.20. Не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час., если иные часы не установлены Общим собранием правообладателей помещений.

4.4.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, указанные работы проводятся за счет Собственника.

4.4.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4.5. Собственник и Балансодержатель 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 компании платежные документы.

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

4.5.5. 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 Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

5. Размер обязательных платежей и порядок их расчетов

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализование)) определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилых помещений и платы за коммунальные услуги, выплачиваемые в пользу Управляющей компании в период действия настоящего Договора на следующих условиях:

- за не переданные Собственником по договорам социального найма квартиры, находящиеся в государственной собственности гражданам-нанимателям Балансодержатель производит оплату в объеме предоставленных услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализование));

- за квартиры, предоставленные нанимателям по договорам социального найма и квартиры, находящиеся в собственности оплата производится в установленном порядке в полном объеме нанимателями квартир по договорам социального найма и собственниками самостоятельно.

5.2. Месячная стоимость комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг определяется как сумма месячной платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализование).

5.3. Размер платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализование) рассчитывается Управляющей компанией как произведение тарифов, установленных органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством, на объем потребленных ресурсов по показаниям групповых и индивидуальных приборов учета.

При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами местного самоуправления, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. №307.

5.7. Не заселение квартир Собственником находящихся в государственной собственности по договорам социального найма является основанием к оплате предоставленных услуг по договору в объеме предоставленных комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, канализование).

5.8. При временном отсутствии (не проживании) в квартире Собственника (Наниматели по договорам социального найма) или проживающих с ним граждан, размер платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитывается исходя из нормативов потребления, с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и органами местного самоуправления г.п. Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области. Перерасчет платы по услуге и работе по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме не производится.

5.9. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307.

5.10. Оплата Плательщиком оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставяемого до 1-го числа каждого месяца. Управляющей компанией счета (счет-извещение – для физических лиц (наниматели по договору социального найма), счет-фактура и счет – для юридических лиц

5.11. В выставяемом Управляющей компанией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг (отдельно по каждому виду услуг), сумма задолженности Плательщика по оплате оказанных услуг за предыдущий период, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

5.12. В выставяемом Управляющей компанией счете, счете-фактуре указываются: размер оплаты оказанных услуг для Балансодержателя, ежемесячно производится сверка взаимных расчетов за предыдущий период в соответствии с условиями Договора.

✓ 5.13. Плата Управляющей компании по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств: на расчетный счет МУП «Октябрьское Жилищное Управление», указанный в платежном документе, предъявляемом ежемесячно за предоставленные услуги (за техническое обслуживание и холодное водоснабжение, канализование, тепловую энергию (горячее водоснабжение и отопление);

✓ 5.13.1. Балансодержателем за счет средств федерального бюджета, выделяемых по смете Министерства обороны Российской Федерации на основании акта по установленной форме, счета-фактуры при необходимости других документов.

✓ 5.14. Плата Управляющей компании по настоящему Договору осуществляется путем перечисления денежных средств: на расчетный счет, указанный в платежном документе, предъявляемом ежемесячно расчетным центром МУП «Информационно-расчетный центр») за предоставленные услуги:

5.14.1. Собственниками, у которых квартиры находятся в собственности, а также наниматели по Договору социального найма за счет собственных средств.

✓ 5.15. Срок внесения платежей:

- расчет по настоящему договору производится до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным

5.16. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники помещений на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.17. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений по Решению общего собрания правообладателей помещений данного многоквартирного дома по согласованию с Управляющей компанией.

6. Ответственность сторон.

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

6.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или исполнителей заказа.

6.3. Управляющая компания не несет материально ответственности и не возмещает Собственнику (нанимателю) убытки полностью или частично, не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

6.3.1. Умышленных действий собственников помещений (нанимателей по Договору социального найма) в отношении состава общего имущества, инженерных систем;

6.3.2. грубой неосторожности Балансодержателя квартир (нанимателей по Договору социального найма);

6.3.3. аварий инженерных сетей или иного оборудования, перепланировки помещения произошедших не по вине Управляющей компании, а по вине собственников помещений (нанимателей по Договору социального найма);

✓ 6.3.4. задержки оплаты предоставленных ранее услуг;

6.3.5. в процессе эксплуатации квартиры, а также при выявлении недоделок, дефектов и недостатков (сырости стен, плесени в углах квартиры) протечки окон, отслоение обоев, электрики, инженерных конструкций и т.д.)

✓ 6.4. За неоплату или несвоевременную оплату платежей, перед Управляющей компанией несут ответственность Плательщика.

6.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

✓ 6.6. В случае нарушения Плательщиком внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая компания 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 до дня фактической выплаты. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

✓ 6.7. При нарушении Собственником (нанимателями по Договорам социального найма), Плательщик обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за последствия, приведшие к возникновению каких-либо аварийных и иных неблагоприятных ситуаций.

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

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

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

✓ 6.11. Управляющая компания несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Собственника, а также лицам, совместно

проживающим с ним, вследствие непредставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Управляющая компания освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов Управляющей компании или действия (бездействия) Управляющей компании, включая отсутствие Управляющей компании необходимых денежных средств.

6.12. Собственник вправе потребовать от Управляющей компании уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник вправе потребовать от Управляющей компании 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;

в) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения Собственника о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

г) в других, предусмотренных законодательством РФ случаях.

6.13. 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.

6.14. Управляющая компания не несет ответственности в случае, если Собственник произвел переустройство и (или) перепланировку без разрешения соответствующих органов.

7. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

7.1. Управляющая компания 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 компания вправе приостановить или ограничить предоставление 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 компанией, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

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

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 компанией;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, достоверного 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. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, Управляющая компания 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 компания направляет (в письменной форме) Собственнику уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления, предоставление коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено;

✓ б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока Управляющая компания 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 компания имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

✓ 7.4. При неоднократном (за два периода платежа, установленных договором) нарушении Собственником, Плательщик сроков оплаты использованных им по настоящему Договору топливно-энергетических ресурсов (тепловой и электрической энергии), Управляющая компания после соответствующего заблаговременного письменного уведомления Собственника вправе ограничить, прекратить подачу тепловой энергии в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ №1 от 05 января 1998г. «О порядке прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям—потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов».

Данная мера может быть введена Управляющей компанией в отношении Собственника, только в том случае, если неоплата Собственником, Плательщиком тепловой и электрической энергии привела к ограничению или прекращению поставок Управляющей компании топливно-энергетических ресурсов со стороны соответствующей энергоснабжающей организации, с которой у Управляющей компании заключен договор на поставку тепловой и/или электрической энергии.

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., 7.2. настоящего Договора, в том числе с момента полного погашения Собственником задолженности.

✓ 7.6. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) Управляющая компания 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) Собственнику, полностью выполняющему 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 правообладателей помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

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

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. Договор заключен на срок 1 год. Начало действия Договора с 01 декабря 2010 года.

9.2. Собственник на основании решения общего собрания правообладателей помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора управления в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе если Управляющая компания 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 компании до истечения срока действия Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Управляющая компания в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения письменного извещения о расторжении Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом 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 в многоквартирном доме 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.

10. Приложения к Договору

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

10.3. Приложение № 2 - «Перечень услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

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. Адреса и реквизиты:

«Управляющая компания»:

МУП «Октябрьское Жилищное
Управление» Люберецкое ОСБ №7809

«Балансодержатель»:

Федеральное государственное учреждение
«Люберецкая квартирно-эксплуатационная
часть района» Министерства обороны
Российской Федерации

140060 Московская область,
Люберецкий район,
д. Октябрьский, ул. Комсомольская д.5

140003, Московская область, г. Люберцы, п/о-3,
корп. 30

ИНН 5027090498, КПП 502701001
Р/с 40702810840240004515 в Сбербанк России
(ОАО) г. Москва
К/с 30101810400000000225, БИК 044525225

ИНН 5027041959, КПП 502701001

Директор
МУП «Октябрьское Жилищное
Управление»



А.И. Нечаев

ФГУ «Люберецкая квартирно-
эксплуатационная часть района»



Т.Ш. Шахбанов

Границы эксплуатационной ответственности Сторон

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, включая запорно-регулирующую арматуру и сантехоборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	4. Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления.
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заполнения.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).

Между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартальными инженерными коммуникациями граница устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности.

**Перечень услуг по содержанию общего имущества
в многоквартирном доме**

1. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - регулировка трехходовых кранов;
 - смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - устранение засоров;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - мелкий ремонт теплоизоляции;
 - устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
 - разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентиляторов, задвижек;
 - очистка от накипи запорной арматуры.
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 в многоквартирном доме.
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 в многоквартирном доме.
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. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзей;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных систем отопления;
 - утепление бойлеров;
 - замена разбитых стекол окон и дверей помещений общего пользования;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
 - ремонт и укрепление входных дверей.
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома, к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен, воронок;
- снятие пружин на входных дверях в подъезды;
- ремонт просевших отмосток.

18. Санитарное содержание придомовых территорий:

18.1. Уборка в зимний период – подметание свежеснегавпавшего 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.

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 (Постановление Правительства № 307 от 23.05.2006г.)

№ 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
1	2	3	4
1. Холодное водоснабжение			
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).

1	2	3	4
2. Горячее водоснабжение			
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 ⁰ С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; - не менее 50 ⁰ С – для закрытых систем централизованного теплоснабжения; - не более 75 ⁰ С – для любых систем теплоснабжения.	Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: - в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 ⁰ С; - в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 ⁰ С.	За каждые 3 ⁰ С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения. При снижении температуры горячей воды ниже 40 ⁰ С 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

1	2	3	4
			показаний приборов учета).
3. Водоотведение			
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.
4. Электроснабжение			
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.
5. Отопление			
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 ⁰ С до нормативной; - не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в	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

1	2	3	4
		жилых помещениях от 10 ⁰ С до 12 ⁰ С; - не более 4-х часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 ⁰ С до 10 ⁰ С.	показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.
6.2.	<p>Обеспечение температуры воздуха **</p> <p>- в жилых помещениях – не ниже +18⁰С (в угловых комнатах - +20⁰С);</p> <p>- в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000.</p> <p>Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3⁰С.</p> <p>Допустимое превышение нормативной температуры – не более 4⁰С.</p>	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается.	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается:</p> <p>- на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры;</p> <p>- на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры.</p>
6.3.	<p>Давление во внутридомовой системе отопления:</p> <p>- с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);</p> <p>- с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см);</p> <p>- 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.</p>	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.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 20 (двадцать) листов

Директор МУП «ОЖУ»

А.И. Нечаев

Начальник
ФГУ «Люберецкая квартирно-
эксплуатационная часть района»

Т.Ш. Шахбанов