

Договор управления многоквартирным домом № _____

Московская область
Люберецкий район, г.п.Октябрьский

« _____ » _____ 201__ г.

Муниципальное Унитарное Предприятие «Октябрьское Жилищное Управление», в лице директора Кулешова Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с одной стороны, и

Гражданин/гражданка _____
(собственник кв. _____, на основании свидетельства о регистрации права собственности: серия _____
№ _____ от _____ г.
выданном _____) паспорт серия _____ № _____
выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____
зарегистрированный по адресу: _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем.

Гражданин/гражданка _____
(собственник кв. _____, на основании свидетельства о регистрации права собственности: серия _____
№ _____ от _____ г.
выданном _____) паспорт серия _____ № _____
выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____
зарегистрированный по адресу: _____

именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», действующий от себя лично (или по доверенности), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «договор») о нижеследующем.

Термины и определения, используемые в договоре.

Многоквартирный жилой дом – расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, городское поселение Октябрьский, _____, д. _____, корп. _____, кв. _____, состоящий из квартир, комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, а также нежилых помещений.

Помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома:

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования - проживания или иного функционального использования (жилые и нежилые помещения, в том числе и комнаты в коммунальной квартире).

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Управляющая компания – юридическое лицо, выбранное решением собственника данного жилого многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, предоставлению коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, а также услуг по содержанию и благоустройству соответствующей территории.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или иным законном основании помещением в многоквартирном доме, жилом доме, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Собственник – лицо, подписавшее передаточный акт или иной другой документ о фактической приемке-передаче Помещения на основании гражданско-правовой сделки, решения суда, иного правового основания, и фактически потребляющее коммунальные услуги, а также услуги по содержанию и ремонту Помещения, в том числе до момента оформления права собственности на Помещение, либо лицо (Собственник), право собственности которого помещение в Многоквартирном доме зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление

Коммунальные услуги – осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования Собственниками (будущими собственниками) жилых/нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных приборов учета, утвержденный уполномоченным органом местного самоуправления.

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

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 (будущих 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 (будущему собственнику), взысканию задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги.

- предоставление информации Собственнику (будущему собственнику) помещений о результатах своей деятельности в сроки, установленные настоящим Договором;

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

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника (будущего собственника).

1. Предмет Договора.

1.1. Предметом настоящего Договора является возмездное оказание и выполнение Управляющей организацией комплекса услуг и работ, направленных на обслуживание многоквартирного жилого дома. Указанный комплекс услуг включает в себя: организацию по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, организацию по предоставлению коммунальных услуг Собственнику помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

1.2. Управляющая компания принимает на себя обязательства по организации предоставления коммунальных услуг Собственнику (будущему 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.

1.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется техническим паспортом на дом.

1.4. В состав услуг и работ по настоящему договору управления не входят:

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, дверей и окон, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

2.1.15. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и возникших по вине Управляющей организации своевременно произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном п. 4.7. настоящего Договора.

2.1.16. Информировать Собственника (будущего собственника) об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения и (или) тарифов на коммунальные услуги не позднее, чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых Собственнику надлежит вносить плату в новом размере. Информирование может производиться путем размещения письменного уведомления на информационном стенде Управляющей компании.

2.1.17. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию (базу данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

2.1.18. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг путем размещения объявления на информационном стенде, оборудованном в каждом подъезде Многоквартирного дома.

2.1.19. Представлять отчет об управлении многоквартирным домом за предыдущий год в порядке предусмотренным действующим законодательством.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Требовать в установленном действующим законодательством РФ порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его Квартире, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его квартире общему имуществу Многоквартирного дома.

2.2.3. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

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

2.2.5. В случае не предоставления пользователем (Собственником), на котором лежит обязанность по передаче исполнителю показаний индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета за расчетный период производить расчет в соответствии с Постановлением правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.2.6. Осуществлять не чаще 1 раза в 3 месяца проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, проверку состояний таких приборов учета.

2.2.7. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства РФ о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя:

- для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета;
- для доставки платежных документов Собственникам;
- для начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов Собственникам.

2.2.8. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг Собственнику после письменного предупреждения в случаях:

- а) неполной оплаты Собственником помещения коммунальных услуг (порядок приостановления или ограничения предоставления Управляющей организацией коммунальных услуг Собственнику на основании настоящего подпункта Договора определен в п. 5.9. настоящего Договора);
- б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему Собственников помещений Многоквартирного дома;
- 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;
- е) неудовлетворительного состояния внутриквартирного инженерного оборудования, за техническое состояние которого отвечает Собственник (границы разграничения, ответственности Сторон договора установлены в Приложении №3 к настоящему Договору),

согласования проекта переустройства (перепланировки) с Управляющей организацией и иными согласующими организациями, согласование которых необходимо в соответствии с действующим законодательством РФ;

г) не производить самовольно перенос инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

д) при проведении ремонтных работ, не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и люков, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

е) использовать лифты с учетом требований правил их эксплуатации. Не использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок;

ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией;

з) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

и) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

к) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям, принадлежащим другим Собственникам и общему имуществу Многоквартирного дома;

л) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение, на основании предписания уполномоченного государственного (муниципального органа) или решения суда;

м) не загрязнять/загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 07.00 (ремонтные работы производить только в период, в будние дни с 08.00 до 21.00, в выходные и праздничные дни с 10.00 до 22.00 часов, с перерывом с 13.00 до 15.00);

о) не производить без письменного согласования с управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном действующем законодательством РФ порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах дома кондиционеров, сплит систем, антенн спутникового телевидения и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик здания;

п) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения «Управляющего», кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

р) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах иначе, чем по решению общего собрания;

с) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

т) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и жидкие бытовые отходы.

3.1.5. При проведении в помещении ремонтных работ в помещении за собственный счет своевременно осуществлять вывоз строительного мусора. В случае захламления мест общего пользования или хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация вправе вывезти строительный мусор с последующим включением в стоимость технического обслуживания помещения Собственника стоимость вывоза и утилизации строительного мусора, при этом Собственник обязуется оплатить стоимость вывоза и утилизации строительного мусора в сроки, согласно условий настоящего Договора

3.1.6. Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома.

3.1.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.1.8. Содержать в чистоте и порядке общее имущество Собственников помещений Многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу Многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону (495) 558-04-54.

3.1.9. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 3 (Трёх) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- о заключении договоров найма (аренды) помещения, по которым обязанность оплаты услуг Управляющей организации возлагается Собственником полностью или частично на нанимателя/арендатора помещения с уведомлением о данных нанимателя/арендатора (наименование и реквизиты организации, заключившей договор аренды помещения);

При выходе из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки, - то начиная с даты, когда наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса расчет производится в соответствии с п. 59 Постановления Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

4.4. 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 (Приложение №4).

4.5. Плата за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту помещения, общего имущества Собственников Многоквартирного дома вносится Собственником ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за отчетным, в соответствии с единым платежным документом, направленным Управляющей организацией Собственнику.

4.6. Не проживание Собственника в принадлежащем ему помещении, не является основанием для неоплаты услуг Управляющей организации за содержание и ремонт жилого помещения Собственника, а также неоплаты коммунальных услуг, рассчитываемых в таком случае по нормативам потребления и установленным тарифам, если иное не установлено законодательством РФ.

4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном указанным нормативным актом.

4.8. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня их утверждения органом местного самоуправления либо со дня изменения стоимости услуг организаций-поставщиков коммунальных услуг, а также субподрядных организаций, оказывающих услуги по содержанию и ремонту помещений и общего имущества Многоквартирного дома.

4.9. Собственник вправе внести предоплату за потребляемые коммунальные услуги за текущий месяц и более длительные периоды.

4.10. Капитальный ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома должен производиться по отдельному договору, заключенному между Управляющей организацией и подрядной организацией, с оплатой по такому договору за счет денежных средств Собственников помещений с учетом доли участия каждого Собственника в общих расходах Собственников помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома должно приниматься с учетом предложений Управляющей организации 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.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.11. Оплата за работы, произведенные Управляющей организацией для устранения аварийных ситуаций и поломок (неисправностей) общего имущества Многоквартирного дома, производится в размере, пропорциональном Доле Собственника в праве общей собственности Многоквартирного дома, сверх установленной платы за коммунальные услуги и платы за содержание и ремонт жилого помещения на основании расчета Управляющей организации.

4.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме на основании предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на один год. Если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается на основании соответствующих нормативных актов Администрации городского поселения Октябрьский Люберецкого муниципального района Московской области.

При отсутствии приборов учета, в случае несоблюдения фактически проживающими в Помещениях гражданами положений Закона Российской Федерации от 25 июня 1993 года №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» о регистрации по месту жительства, расчет стоимости коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению производится исходя из количества фактически проживающих в Помещении лиц на основании сведений, предоставленных Собственником в п. 1.3 настоящего Договора и выявлении техниками-смотрителями.

4.13. Текущий ремонт производится за счет средств Собственников собранных на лицевом счете МКД.

4.14. Капитальный ремонт производится за счет средств Собственников собранных на лицевом счете МКД.

5. Ответственность Сторон.

5.1. Границы эксплуатационной ответственности Сторон определены в Приложении №3.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

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

5.14 В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к системе инженерного оборудования, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 (Шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.11 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» В случае устранения несанкционированного подключения Собственника к системе Инженерного оборудования силами Управляющей организации. Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ.

5.15. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

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

5.17. Управляющая компания не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника из-за недостатка средств в фонде содержания /или фонде ремонта по причине неисполнения собственниками (пользователями) помещений обязательств по внесению обязательных платежей.

6. Порядок изменения и расторжения договора.

6.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в Люберецком городском суде.

6.3. Собственник на основании решения общего собрания собственников 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.

6.4. 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.

6.5. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты, принятие нормативно-правовых актов государственными органами и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

7.2. 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.

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

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его подписания Сторонами и действует до «31» декабря 2019 г.

8.2. По окончании установленного п. 8.1. договора срока его действия, и при условии не получения Управляющей организацией от Собственника уведомления об отказе от заключения договора управления на новый срок, действие договора продлевается на тот же срок на определенных настоящим Договором условиях.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий Договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора. Экземпляр договора, выполненный в виде факсимильной копии, приравнивается к подлинному экземпляру.

**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 воздухоборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, 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 свежевыпавшего 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 двух этажей – 5 дней в неделю;
- выше второго этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
- 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.

«С правилами ознакомлен (-а-), согласен, обязуюсь исполнять»

_____ (ФИО)

_____ (подпись)

«С правилами ознакомлен (-а-), согласен, обязуюсь исполнять»

_____ (ФИО)

_____ (подпись)

ПРАВИЛА

проживания и проведения ремонтных работ

Настоящие Правила (далее по тексту – «Правила») разработаны на основании Жилищного кодекса РФ, 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ №491 от «13» августа 2006 г.

Основные понятия, используемые в правилах.

- 1) **Многokвартирный дом** – расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, городское поселение Октябрьский, _____, дом _____, корп. _____, состоящий из _____ квартир, общей площадью жилого дома _____ кв.м. – единый комплекс недвижимого имущества. Жилой дом, в котором жилые квартиры имеют общие внеквартирные помещения (места общего пользования) и общие внутридомовые инженерные системы.
- 2) **Управляющая компания** – юридическое лицо, выбранное Собственником (-ми) данного жилого многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом, предоставлению коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту помещений многоквартирного дома, а также услуг по содержанию и благоустройству соответствующей территории.
- 3) **Собственник** – лицо, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в порядке, установленном законодательством РФ, а также лицо, имеющее право в отношении помещений в многоквартирном доме на основании правомочий застройщика либо на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, договора о привлечении финансовых средств, договора соинвестирования, договора купли-продажи и иных договоров и сделок, направленных на приобретение помещений в многоквартирном доме, но на момент заключения настоящего Договора в установленном порядке не зарегистрировавшее свое право собственности на помещение в многоквартирном доме, на основании передаточного акта или другого документа о приемке-передаче Помещения.

1. Общие положения.

1.1. Выполнение настоящих Правил является обязательным для:

- Собственников помещений многоквартирного дома;
- лиц, проживающих совместно с Собственниками квартир многоквартирного дома;
- арендаторов (нанимателей) помещений в многоквартирном доме;
- других лиц, находящихся в Многоквартирном доме по приглашению Собственников помещений либо лиц, проживающих совместно с ними, либо арендаторов помещений;
- лиц, находящихся в Многоквартирном доме на основании гражданско-правовых договоров, заключенных с Собственниками помещений либо арендаторами, и выполняющих предусмотренные такими договорами работы и услуги.

1.2. Собственник, заключивший гражданско-правовой договор с арендатором принадлежащего ему помещения либо пригласивший третьих лиц на территорию многоквартирного дома, обязан ознакомить указанных лиц с настоящими Правилами и требовать надлежащего исполнения Правил.

1.3. Собственник помещения несет гражданско-правовую ответственность перед другими Собственниками помещений многоквартирного дома за надлежащее исполнение Правил лицами, проживающими совместно с ним, арендаторами принадлежащего ему помещения, другими лицами, находящимися на территории Многоквартирного дома по приглашению Собственника.

1.4. Проживание Собственника помещения в другом месте, а также передача права пользования помещением (квартирой) третьим лицам не освобождают его от обязанностей, налагаемых действующим законодательством РФ и данными Правилами.

2.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан, а также арендаторов, нанимателей с «Правилами проживания и проведения ремонтных работ».

2.3.14. При необходимости оказывать содействие в проведении аварийно-спасательных и других неотложных работ на территории многоквартирного дома, если это не угрожает жизни и здоровью Собственника и иных лиц.

2.3.15. Бережно относиться к объектам благоустройства многоквартирного дома, зеленым насаждениям, малым архитектурным формам, уличным и придомовым осветительным устройствам и иному общему имуществу.

2.4. Собственникам помещений, проживающим совместно с ними лицам, а также арендаторам, пользователям помещений, **запрещается:**

2.4.1. Использовать жилые помещения для ведения предпринимательской деятельности (организации магазинов, точек общественного питания) либо в производственных целях.

2.4.2. Производить строительные и отделочные работы в помещениях с нарушениями положений, установленных Разделом 5 настоящих Правил.

2.4.3. Переоборудовать инженерные сети, расположенные в помещениях, без предварительного согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.4.4. Устанавливать, подключать и использовать в помещении электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям по безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.

2.4.5. Хранить в помещениях бензин, автомасла, химические реактивы, ядохимикаты, отравляющие вещества и другие агрессивные и воспламеняющиеся жидкости; использовать для их утилизации канализационные системы, общие помещения дома, мусоросборные контейнеры и территорию Жилого комплекса.

2.4.6. Выбрасывать ядовитые и сильно пахнущие химические вещества на территории Жилого комплекса. Осуществлять сброс мусора, бытовых и строительных отходов в систему водоотведения.

2.4.7. Производить мойку и ремонт автомобилей и иных транспортных средств, слив бензина.

2.4.8. Курить в местах общего пользования и на балконах.

3. Порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг

3.1. Управляющая компания вправе без предварительного уведомления Собственника в приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения.

3.2. Управляющая компания вправе ограничить или приостанавливать предоставление коммунальной услуги, через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) Собственника, в случае:

а) неполной оплаты Собственником коммунальной услуги. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у Собственника задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного Собственником -должником с Управляющей компанией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

3.3. Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, Управляющая компания в случае неполной оплаты Собственником коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) Собственника - должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

- применять при производстве работ оборудование и инструменты, вызывающие превышение нормативно допустимого уровня шума и вибрации;
- вести работы без специальных мероприятий, исключая причинение ущерба смежным помещениям;
- загромождать и загрязнять строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути, другие места общего пользования;
- использовать лифты в качестве строительных грузоподъемных установок, а также для транспортировки строительных отходов без упаковки;
- устанавливать без предварительного согласования с местным органом самоуправления и Управляющей организацией кондиционеры на фасадах домов, антенны на кровле зданий способного изменить архитектурный облик Жилого комплекса.
- производить без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке замену окон и балконного остекления.

5.6. В случае невыполнения Собственником порядка проведения строительных работ в помещении, предусмотренного Правилами, Собственник несет предусмотренную действующим законодательством РФ ответственность.

5.7. Собственники помещений несут установленную законодательством РФ ответственность за нарушение привлеченными ими для ремонтных работ лицами установленного паспортного режима, а также ответственность за действия указанных лиц во время их нахождения на территории многоквартирного дома

6. Правила пожарной безопасности на территории Многоквартирного дома

6.1. Собственники помещений, лица, проживающие совместно с Собственниками помещений, арендаторы и наниматели помещений обязаны:

- соблюдать действующее законодательство РФ в области пожарной безопасности, требования пожарной безопасности, в том числе инструкции по действиям жителей многоквартирного дома и обслуживающего Многоквартирный дом персонала в случае возникновения пожара;
- незамедлительно уведомлять пожарную службу и Управляющую организацию о возникновении пожаров в помещениях, принимать посильные меры по их тушению, спасению людей и имущества, оказывать возможное содействие пожарной охране при тушении пожаров;
- предоставлять в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, возможность должностным лицам пожарной охраны проводить обследование и проверку принадлежащих им помещений в целях надзора за соблюдением пожарной безопасности.

6.2. На территории Многоквартирного дома не допускается разведение костров, сжигание бытовых отходов, мусора и др.

6.3. Собственники помещений обязаны соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электробытовых приборов.

6.4. Собственники помещений обязаны не допускать загромождения запасных выходов из Многоквартирных домов, выполнять другие требования пожарной безопасности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.5. Собственники помещений обязаны выполнять меры предосторожности при проведении работ с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.

7. Ответственность Собственников помещений

7.1. Нарушение Собственниками настоящих Правил, правил санитарного содержания мест общего пользования Собственников помещений Многоквартирного дома, правил эксплуатации помещений, установленного в них инженерного и иного оборудования, а также бесхозяйственное содержание имущества, самовольное пересоборудование и перепланировка помещений, использование помещений не по назначению, нарушение конструктивных элементов и конструкций Многоквартирного дома, объектов благоустройства, влечет привлечение Собственников помещений к ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок предоставления услуг по обслуживанию помещений Собственников и общего имущества Собственников помещений

8.1. Предоставление Собственникам услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и ремонту помещений, а также эксплуатация и техническое обслуживание общего имущества Собственников помещений Многоквартирного дома Жилого комплекса осуществляется в порядке, установленном в Договоре управления Многоквартирным домом, подлежащим заключению между Собственниками помещений и управляющей организацией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома.

Директор
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

Собственник

_____ Кулешов А.И.

_____ / _____ /

Собственник

_____ / _____ /

Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, предоставляемые Собственнику коммунальные услуги.¹

1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за предоставляемые Собственнику коммунальные услуги.

№ п/п	Вид услуги	Стоимость услуги		Примечания
		При оборудовании приборами учета Руб./куб.м.	Необорудованные приборами учета Руб./с чел.	
1.	Содержание и ремонт жилого помещения (текущий и капитальный ремонт) ²			Руб./ кв.м.
2.	Коммунальные услуги:			
2.1.	- отопление ³			Руб./ кв.м.
2.2.	- холодное водоснабжение (ХВС) ⁴			Руб./ куб.м. Руб./ с чел.
2.3.	- водоотведение (канализование)			Руб./ куб.м. Руб./ с чел.
2.4	- горячее водоснабжение (ГВС)			Руб./ куб.м. Руб./ с чел.

Директор
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

_____ Кулешов А.И.

Собственник

_____ / _____ /

Собственник

_____ / _____ /

¹ - Указанный на момент заключения Договора размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение) может изменяться, о чем Управляющая компания уведомляет Собственника на информационном стенде, на сайте предприятия. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение, горячее водоснабжение) в период действия договора не требует его переоформления

² Тариф, утвержденный органами местного самоуправления, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

³ Тариф (отопление, горячее водоснабжение) утвержденный для ресурсоснабжающей организации

⁴ Тариф (холодное водоснабжение, водоотведение) утвержденный для ресурсоснабжающей организации.

(независимо от 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

5.1.	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 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.	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.
5.2.	Обеспечение температуры воздуха ** - в жилых помещениях – не ниже +18 ⁰ С (в угловых комнатах - +20 ⁰ С); - в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000.	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.
5.3.	Давление во внутримдомовой системе отопления: - 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 внутримдомовой 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 внутримдомовых 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

Кулешов А.И.

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ

(Постановление Государственного комитета РФ по строительству жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27.09.2003г.)

Неисправности конструктивных элементов	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен	1 сутки
в зимнее время	3 суток
в летнее время	
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
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
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
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,	

Перечень работ, выполняемых Управляющей компанией, в жилых помещениях за счет собственников помещений.⁵

1. Смена вентильной головки у смесителей горячей и холодной воды – в течение смены.
2. Смена вышедших из строя и не подлежащих ремонту унитаза, бачка, умывальника, смесителя и ванно-душевого водоразборного крана – в течение смены.
3. Установка запорной арматуры к смывному бачку – в течение смены.
4. Ремонт смывного бачка со сменой шарового крана, резиновой груши, поплавка, перелива, седла, коромысла – в течение смены.
5. Смена стекол в квартире разбитых собственниками помещений (пользователями) – в течение смены
6. Смена сиденья к унитазу – в течение смены.
7. Замена полотенцесушителя на другую улучшенную модель – в течение трех суток.
8. Замена электропроводки от ввода в квартиру, смена электропривода и т.п. – по графику.
9. Смена неисправного выключателя для открытой и скрытой проводки или замена на выключатель другой модели, установка переключателя – в течение смены.
10. Смена неисправного потолочного патрона – в течение смены.
11. Смена неисправной штепсельной розетки для открытой и скрытой проводки или смена на розетку другой модели – в течение смены.
12. Смена неисправного накладного и врезного замка, оконных и дверных ручек – в течение смены.
13. Открытие входной двери (при утере жильцами ключа) со вскрытием двери, с последующей пристройкой и подгонкой, с заготовкой планки или вставки в обвязку полотна – в течение смены по согласованию с собственниками помещений.
14. Смена сантехприборов на приборы другой модели – в течение смены по согласованию с собственниками помещений.
15. Смена водоразборной арматуры на арматуру другой модели – в течение смены по согласованию с собственниками помещений.
16. Вырезка глазка во входную дверь – в согласованные с собственниками сроки.
17. Установка контрольных электросчетчиков в квартирах коммунального заселения (приобретаются пользователями) – в согласованные с пользователями сроки.
18. Выполнение отделочного ремонта в квартире (материалы приобретаются и ли оплачиваются собственниками – в согласованные с собственниками (пользователями) сроки.
19. Настилка линолеума (материалы приобретаются и ли оплачиваются собственниками – в согласованные с собственниками (пользователями) сроки.

Директор
МУП «Октябрьское Жилищное Управление»

Собственник

_____ Кулшов А.И.

_____ / _____ /

Собственник

_____ / _____ /

⁵ Согласно, утвержденных преискурантов.