

Договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Майкоп, ул. Димитрова, 23-б

«19» ноября 2016г.

г. Майкоп

ООО «ЖЭУ № 5» именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Ток Шихама Индрисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственник (собственники) помещения _____ (номер квартиры, расположение нежилого помещения), расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Майкоп ул. Димитрова д.23б

Сведения о собственнике — физическом лице: Ф.И.О. _____, дата рождения _____

Реквизиты документа, удостоверяющего личность _____ контактный тел. _____

Документ, подтверждающий право собственности: _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о ниже следующем.

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, проведенного Управлением ЖКХ и благоустройства Администрации муниципального образования «Город Майкоп», отраженных в протоколе конкурсной комиссии от «10» ноября 2016 года № 1. Условия Договора одинаковы для всех собственников.

1.2. Управляющая организация по заданию Собственников обязуется в течение согласованного и установленного настоящим Договором срока за плату, определенную по результатам открытого конкурса и указанную в протоколе конкурса по отбору управляющей организации № 1 от «10» ноября 2016 года, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, а также предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, гражданам пользующимся помещениями в данном доме (далее — Потребителям), осуществлять иную направленную на цели управления многоквартирным домом деятельность, а Собственники обязуются своевременно вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, исполнять иные права и обязанности, установленные настоящим Договором.

1.3. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает Управляющая организация, включает в себя холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД), в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, приведен в Приложении № 1.

1.5. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Жилищным Кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых помещений, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее Правила), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и 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, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, и иными обязательными для применения Сторонами нормативными правовыми актами РФ, регулирующими жилищные отношения.

Параметры качества предоставления коммунальных услуг устанавливаются в соответствии с п.п. 4.12.- 4.12.3. ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические требования».

1.6. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД приведен в Приложении № 5 к настоящему договору. Общим собранием собственников помещений в МКД Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, условия его выполнения могут быть изменены (с учетом предложений управляющей организации – в отношении перечня работ и услуг по содержанию и ремонту). Измененный Перечень вместе с условиями его выполнения становится неотъемлемой частью настоящего Договора с момента принятия указанного решения на общем собрании.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора.

2.1.2. Предоставлять коммунальные услуги, указанные в п.1.3. настоящего договора собственникам помещений, проживающим в доме гражданам в необходимых им объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.1.3. Производить в установленном Правилами расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

при обращении Собственника производить проверку правильности исчисления предъявленного размера платы за коммунальные услуги.

2.1.4. Производить непосредственно при обращении Собственников, потребителей проверку правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты за коммунальные услуги, правильности начисления неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать документы, подтверждающие правильно начисленные платежи. По просьбе Собственника, Потребителя заверять выдаваемые документы с подписью руководителя и печатью Управляющей организации; в течение 3 рабочих дней со дня получения заявления предоставлять письменную информацию за запрашиваемые расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды.

2.1.5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить Собственнику, потребителю по его требованию в течение 1-го рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3-х лет.

2.1.6. Принимать от Собственников, Потребителей показания индивидуальных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности, предоставленных потребителями сведений об их показаниях.

В случаях, установленных Правилами, снимать показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания.

2.1.7. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения Собственников, потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу.

2.1.8. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников, потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы, (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

2.1.9. Информировать Собственников, потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг на позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва, предоставлять иную предусмотренную действующим законодательством информацию.

2.1.10. Согласовать с Собственником, потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

2.1.11. Обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного прибора учета за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением.

2.1.12. Осуществлять по заявлению Собственника, потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального (квартирного) прибора учета, соответствующего законодательству РФ об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

2.1.13. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора передавать Председателю Совета МКД представителю собственников помещений в данном доме техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками) одному из Собственников, указанному в решении Общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

2.1.14. Принимать предусмотренные законодательством меры по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества МКД.

2.1.15. Проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия; проводить проверки достоверности представленных Собственниками, потребителями сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители. Указанные проверки должны проводиться не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении Собственника, потребителя, то не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.1.16. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

2.1.17. Предоставить обеспечение исполнения обязательств по уплате Собственнику Помещения (-ий) в МКД средств, причитающихся ему в случае возмещения убытков (вреда), причиненного общему имуществу и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

В случае неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств по Договору, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения вреда общему имуществу собственника помещений в МКД, обеспечение исполнения обязательств предоставляется в пользу собственника помещений в МКД, а обеспечение исполнения обязательств по оплате Управляющей организацией ресурсов ресурсоснабжающих организаций – в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.

Лица, в пользу которых предоставляется обеспечение исполнения обязательств, вправе предъявлять требования по надлежащему исполнению обязательств за счет средств обеспечения. В случае реализации обеспечения исполнения обязательств управляющая организация обязана гарантировать его ежемесячное возобновление. Указанное требование является существенным условием настоящего договора.

2.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Требовать внесения платы за содержание и коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней), принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищное помещение и коммунальные услуги, в том числе в судебном порядке.

2.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником, потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.2.3. Требовать от Собственника, потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п.п. «е» п.34 Правил)

2.2.4. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия Собственником, потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных) комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета;

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

2.2.6. Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета; для доставки платежных документов Собственникам, потребителям; для начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

2.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством РФ, в том числе Правилами.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. При обнаружении неисправностей, пожара, аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности – принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

2.3.2. При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального, квартирного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

2.3.3. При наличии индивидуального, общего квартирного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.3.4. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, квартирные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства РФ об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку, обеспечивать проведение поверок

коллективных, индивидуальных, квартирных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

2.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, указанном в п. 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.3.6. Допускать представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных Собственником, потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в п.85 Правил и в разделе 5 настоящего договора, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

2.3.7. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

2.3.8. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилищное помещение и коммунальные услуги.

2.3.9. Использовать помещения, находящиеся в их собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением. Соблюдать права и законные интересы других Собственников, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников.

2.3.10. 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.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать Собственник для удовлетворения бытовых нужд – 4 кВт.

2.3.11. Уведомлять Управляющую организацию об изменениях, влияющих на размер начислений платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги, информировать об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении.

2.3.12. Предоставлять Управляющей организации достоверные сведения о собственниках, сособственниках помещений, количестве проживающих, временно проживающих граждан – для жилых помещений, рабочих мест, виде деятельности – для нежилых помещений; предоставить на момент подписания договора в соответствии с п.22 Правил копии следующих документов:

- а) документ, подтверждающий право собственности (пользования) на помещение в МКД;
- б) документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица – собственника помещения;
- в) документы, подтверждающие сведения о наличии и типе установленных индивидуальных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки (при их наличии у заявителя);

2.3.13. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

2.3.14. Собственник, потребитель не вправе:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;
- б) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;
- в) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

г) несанкционированно подключать оборудование Собственника, Потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

2.4. Собственник имеет право:

2.4.1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

2.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за жилищно-коммунальные услуги, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличия оснований и правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

2.4.4. Получать от Управляющей организации информацию, которую он обязан предоставить Собственнику, потребителю в соответствии с законодательством РФ.

2.4.5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Собственника, потребителя в занимаемом жилом помещении.

2.4.6. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством РФ.

2.4.7. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение Собственника, потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах и договоре.

2.4.8. Принимать решение об установке индивидуального, квартирного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

2.4.9. Требовать от Управляющей организации совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства РФ об обеспечении измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

2.4.10. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору в соответствии с требованиями Жилищного законодательства РФ и условиями настоящего договора.

2.4.11. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством.

3. Платежи по договору

3.1. Общие положения

3.1.1. Цена договора определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего и текущему ремонту имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

3.1.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными соответствующими органами регулирования. При изменении тарифов расчеты по договору производятся по вновь принятым тарифам.

3.1.3. При изменении размера платы за содержание и ремонт, расчеты по настоящему договору производятся по новому размеру платы с даты, указанной в решении общего собрания при условии согласования такого размера и даты его принятия к начислению с Управляющей организацией.

3.1.4. Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций определяется Управляющей организацией самостоятельно.

3.1.5. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и текущему обслуживанию общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.7. Расчетный период устанавливается равным календарному месяцу.

3.1.8. Начисление платы за коммунальные услуги производится в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

При изменении требований законодательства к порядку начисления платы за коммунальные услуги, Управляющая организация производит начисление платы согласно вновь утвержденным требованиям.

3.1.9. Собственник, потребитель отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом, нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД (далее – на общедомовые нужды).

3.1.10. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством РФ и законодательством РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения Собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой Собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Управляющей организации в порядке и сроки, которые установлены Правилами для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам, согласно требованиям п. 18 Правил.

3.2. Порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса, а также Порядок определения платы за коммунальные услуги.

3.2.1. Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом или нежилом помещении

3.2.1.1. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению в жилом или нежилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии, холодной воды, сточных бытовых вод и электрической энергии, согласно пунктам 42 и 43 Правил, определяется по формуле 1 Правил.

3.2.1.2. Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению:

а) в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, сточных бытовых вод и электрической энергии, согласно пункту 42 Правил определяется по формуле 4 Правил.

б) в нежилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной воды, сточных бытовых вод и электрической энергии, согласно пункту 43 Правил определяется как произведение расчетного объема потребленной холодной воды, сточных бытовых вод, электрической энергии и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.2. Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме

3.2.2.1. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения согласно пунктам 44-48 Правил определяется по формуле 10 Правил.

3.2.2.2. Приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле 11 Правил.

3.2.2.3. Объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v,$$

где:

N_j - норматив потребления холодного водоснабжения;

n_v - количество граждан, постоянно и временно проживающих в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды.

3.2.2.4. Приходящийся на жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле 12 Правил.

3.2.2.5. Объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета определяется:

а) для водоотведения и электроснабжения - по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v, \text{ где}$$

N_j - норматив потребления j-й коммунальной услуги;

n_v - количество граждан, постоянно и временно проживающих в v-м жилом помещении (квартире);

3.2.2.6. Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) коммунального ресурса (холодная вода, электрическая энергия), предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле 15 Правил.

3.3. Особые случаи расчета платы за коммунальные услуги.

3.3.1. Плата за коммунальную услугу, предоставленную Собственнику, потребителю в жилом, нежилом помещении за расчетный период, определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев в следующих случаях и за указанные расчетные периоды (п.59 Правил);

а) в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, квартирного прибора учета, истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной проверки, - начиная с даты, когда наступили указанные события, а если дату установить невозможно, - то начиная с расчетного периода, в котором наступили указанные события, до даты, когда был возобновлен учет коммунального ресурса путем введения в эксплуатацию соответствующего индивидуального квартирного прибора учета, но не более 3 расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 2 расчетных периодов подряд для нежилого помещения;

б) в случае непредставления Собственником, потребителем в адрес Управляющей организации показаний индивидуального, квартирного прибора учета за расчетный период до 26 числа текущего месяца – начиная с расчетного периода, за который Собственником, потребителем не предоставлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который он предоставил Управляющей организации показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд;

в) в случае, если Собственник, потребитель не ответил на повторное уведомление Управляющей организации с просьбой о допуске в жилое, нежилое помещение для проведения проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, квартирных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия, проведения проверки достоверности представленных им сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета либо 2 и более раза не допустил представителя Управляющей организации в занимаемое им жилое/ нежилое помещение в согласованные им дату и время и в отношении него отсутствует информация о его временно отсутствии – начиная с даты, когда был составлен акт об отказе в допуске к прибору учета (распределителям) до даты проведения проверки, но не более 3 расчетных периодов подряд.

3.3.2. По истечении выше указанного предельного количества расчетных периодов, плата за коммунальную услугу рассчитывается в соответствии с п.42 Правил исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.3.3. Если в ходе проводимой проверки достоверности предоставленных сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета, проверки их состояния будет установлено, что прибор учета находится в исправном состоянии, в том числе пломбы на нем не повреждены, но имеются расхождения между показаниями проверяемого прибора учета (распределителей) и объемом коммунального ресурса, который был предъявлен Собственником, потребителем и использован Управляющей организацией при расчете размера платы за коммунальную услугу за предыдущий проверке расчетный период, то Управляющая организация производит перерасчет размера платы за коммунальную услугу и направляет Собственнику, потребителю требование о внесении доначисленной платы за предоставление потребителю коммунальных услуг либо уведомление о размере платы за коммунальные услуги, излишне начисленной потребителю. Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

Перерасчет размера платы должен быть произведен исходя из снятых Управляющей организацией в ходе проверки показаний правомерного прибора учета.

При этом, если Собственником, потребителем не будет доказано иное, объем (количество) коммунального ресурса в размере выявленной разницы в показаниях считается потребленным потребителем в течение того расчетного периода, в котором была проведена проверка.

3.3.4. При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования Собственника, потребителя к внутридомовым инженерным системам Управляющая организация незамедлительно устраняет (демонтирует) такое подключение и производит доначисление платы за коммунальную услугу для Собственника, потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потребление без надлежащего учета коммунальные услуги.

Доначисление размера платы в этом случае производится исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном Управляющей организацией, до даты устранения несанкционированного подключения.

3.3.5. При обнаружении Управляющей организацией факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального, квартирного прибора учета, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, Управляющая организация прекращает использование показаний такого прибора учета при расчетах и производит перерасчет размера платы исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты учета, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работы прибора учета установить невозможно, то доначисление производится начиная с даты проведения предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета.

3.4. Порядок, срок и форма внесения платы за содержание и коммунальные услуги

3.4.1. Собственник, потребитель вправе по своему выбору

а) вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги наличными денежными средствами, в рассрочку, в безналичной форме с использованием счетов, открытых в том числе для этих целей в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты; реквизиты расчетного счета Управляющей организации: ООО «ЖЭУ № 5», г. Майкоп, ул. Курганная 706, ИНН 0105054282, ОГРН 1080105000568, КПП 010501001, Р/С 40702810500000001951, К/С 30101810300000000700, БИК 047908700, ОАО АКБ «Новация» г. Майкоп.

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) вносить плату за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги;

г) осуществлять предварительную оплату за содержание и коммунальные услуги в счет будущих расчетных периодов.

Плата за жилищно-коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за расчетным.

3.4.2. Плата вносится на основании платежных документов, представляемых Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным. Доставка счетов для оплаты за жилищно-коммунальные услуги производится по адресу жилого (нежилого) помещения Собственника, потребителя в данном многоквартирном доме путем размещения в почтовые ящики либо вручения Собственнику, членам его семьи нарочно.

3.4.3. Оплата может быть произведена как лично Собственником, членами его семьи, так и любыми третьими лицами.

3.4.4. В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

3.4.5. Если начисленный размер платы за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25 процентов размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года, то Управляющая организация предоставляет возможность внесения платы за такую коммунальную услугу в рассрочку.

3.4.6. При расчете величины превышения размера платы за коммунальную услугу не учитывается величина превышения, возникшая вследствие увеличения в жилом помещении числа постоянно и временно проживающих потребителей.

3.6.7. Предоставление рассрочки осуществляется путем включения в платежный документ позиций, предусматривающих возможность внесения платы в рассрочку в размере 1/12 размера платы за коммунальную услугу за истекший (истекшие) расчетный период, в котором (которых) возникло указанное превышение, и суммы процентов за пользование рассрочкой, которая подлежит внесению потребителем при оплате коммунальной услуги по этому платежному документу.

3.4.8. Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка, и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3 процента размер ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предоставления рассрочки.

3.4.9. Собственник, Потребитель вправе внести плату на условиях предоставленной рассрочки либо отказаться от внесения платы в рассрочку и внести плату единовременно либо воспользоваться предоставленной рассрочкой, но в дальнейшем внести остаток платы досрочно в любое время в пределах установленного периода рассрочки, в этом случае согласие Управляющей организации на досрочное внесение остатка платы не требуется.

4. Периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных Собственником, потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

4.1. Управляющая организация не реже 1 раза в год, а если проверяемые приборы учета расположены в жилом помещении, то не чаще 1 раза в 6 месяцев:

- а) проводит проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, факта их наличия или отсутствия;
- б) проводит проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей путем сверки их с показаниями соответствующего прибора учета на момент проверки (в случаях, когда снятие показаний таких приборов учета и распределителей осуществляют потребители).

4.2. При непредставлении Собственником, потребителем показаний индивидуального прибора учета в течение 6 месяцев подряд Управляющая организация не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока проводит указанную проверку и снимает показания прибора учета.

4.3. Проверка, если для ее проведения требуется доступ в жилое или нежилое помещение, осуществляется в следующем порядке:

- а) Управляющая организация направляет Собственнику, потребителю способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для потребителя дате (датах) и времени допуска представителя Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия или отказа в допуске к приборам учета;
- б) потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения исполнителем, об удобных для потребителя дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда он может обеспечить допуск в занимаемое им жилое или нежилое помещение для проведения проверки. Если он не может обеспечить допуск в занимаемое им жилое помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;
- в) при невыполнении Собственником, потребителем обязанности, указанной в подпункте "б" настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет письменное извещение в порядке, указанном в подпункте "а" настоящего пункта, а Собственник, потребитель обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, информацию, указанную в подпункте "б" настоящего пункта;
- г) Управляющая организация в согласованные дату и время обязана провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику, потребителю.;
- д) если Собственник, потребитель не ответил на повторное уведомление либо 2 и более раза не допустил в занимаемое им помещение в согласованные дату и время и при этом в отношении Собственника, потребителя, проживающего в жилом помещении, у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом жилом помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. В акте указываются дата и время прибытия Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа в допуске к приборам учета (если он заявил о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействиях) Собственника, потребителя, препятствующих Управляющей организации в проведении проверки. Управляющая организация обязана передать 1 экземпляр акта Собственнику, потребителю;
- е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения заявления о готовности допустить в помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Собственнику, потребителю;
- ж) все Акты проверки, перечисленные в настоящем пункте, подписываются Управляющей организацией и Собственником, потребителем, а в случае отказа Собственника, потребителя от подписания акта – Управляющей организацией и 2 незаинтересованными лицами.

5. Требования к качеству коммунальных услуг. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

5.1. При предоставлении в коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения Собственника, потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в пункте 9.5. договора.

Если размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

5.2. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или

общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем не предоставленной услуги.

5.3. Объем не предоставленной коммунальной услуги на общедомовые нужды при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета рассчитывается исходя из продолжительности не предоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Объем (количество) не предоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается:

исходя из продолжительности не предоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги - для жилых помещений;

исходя из продолжительности не предоставления коммунальной услуги и расчетной величины потребления коммунальной услуги - для нежилых помещений.

5.4. При предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

5.5. Требования к качеству коммунальных услуг, показатели качества коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность:

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,

4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*).

За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам с учетом положений раздела IX Правил.

2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01). Отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается. При несоответствии состава и свойств

холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): 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 подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил.

II. Водоотведение

1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

III. Электроснабжение

1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года*(3) . допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на

0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92) отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается. За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил.

*(1) Давление в системах холодного водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

*(3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

5.6. Приведенные в пункте 5.5. настоящего договора ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства РФ о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

6. Порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

6.1. При обнаружении Управляющей организацией факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых и централизованных инженерных систем, она обязана зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг, если они известны. Если Управляющей организации такие причины неизвестны, то ею принимаются меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов Управляющая организация обязана проинформировать Собственников, потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг. Дату и время возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества Управляющая организация регистрирует в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

6.2. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Собственник, потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или иную указанную ею службу. Сообщение может быть сделано в письменной форме или устно (в том числе по телефону). При этом Собственник, потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

6.3. Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с Собственником, потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки. Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

6.4. По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в Правилах параметров качества коммунальной услуги, то составляется акт проверки.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается Собственнику, потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у Управляющей организации, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

6.5. Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления параметров качества коммунальной услуги от установленных, то участники проверки определяют в порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то Управляющая организация производит или организывает проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Управляющая организация получает и приобщает к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передает его копии всем заинтересованным участникам проверки.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет Управляющая организация. Если в результате такой экспертизы установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить Управляющей организации расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции РФ, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в РФ и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям Управляющая организация передает по 1 экземпляру акта повторной проверки.

6.6. Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

- а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;
- б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;
- в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения.

6.7. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

- а) с даты и времени установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных в журнале регистрации таких фактов;
- б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;
- в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги;
- г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета

6.8. Если Управляющая организация не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» пункта 6.7. договора, он проводит проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Собственнику, потребителю, который обратился с сообщением в его аварийно-диспетчерскую службу.

Для этого Управляющая организация в согласованное с Собственником, потребителем время прибывает в помещение Собственника, потребителя, проводит проверку и составляет акт о результатах проверки по итогам

устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается потребителем (или его представителем) и Управляющей организацией. Если для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, Управляющая организация организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

6.9. При уклонении Собственника, потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при его уклонении от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги Управляющая организация составляет такой акт, который подписывается ею и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается Собственнику, потребителю (его представителю).

6.10. При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, государственной жилищной инспекции РФ, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано Собственником, потребителем или Управляющей организацией.

7. Основания и порядок приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг

7.1. При ограничении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно уменьшает объем (количество) подачи Собственнику, потребителю коммунального ресурса и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги Управляющая организация временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

Если приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием задолженности по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация опломбирует механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется Собственник, потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

7.2. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления в случае:

- а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электроснабжение, 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 потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- г) использования Собственником, потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки - с момента выявления нарушения;
- д) получения Управляющей организацией предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.3. В случаях, указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 7.2. договора, Управляющая организация регистрирует в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг информирует потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

7.4. Управляющая организация ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом Собственника, потребителя, в случае:

- а) неполной оплаты коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя;
- 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.

7.5. Под неполной оплатой коммунальной услуги понимается наличие у Собственника, потребителя 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 потребителем-должником с Управляющей организацией соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

7.6. Управляющая организация в случае неполной оплаты Собственником, потребителем вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) Управляющая организация в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом;

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги Управляющая организация приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения - с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку либо направления по почте заказным письмом.

7.7. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б» и «д» пункта 7.2 договора в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

8. Контроль за деятельностью Управляющей организации

8.1. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год.

8.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору производится собственниками через председателя Совета МКД, Представителя собственников помещений в данном доме, членов Совета МКД.

При реализации контрольных функций Председатель Совета МКД, представитель собственников, члены Совета МКД вправе проверять объемы, качество, периодичность проведения работ, оказания услуг, присутствовать при проведении сотрудниками Управляющей организации, подрядных организаций работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, если такое присутствие не нарушает деятельность сотрудников и не противоречит требованиям безопасности сотрудников и самих указанных лиц. Графики проведения работ, оказания услуг по содержанию и ремонту представлены на информационных стендах, сайте Управляющей организации.

8.3. Недостатки, выявленные Председателем, членами Совета МКД, ревизионной комиссией, представителем собственником, фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации. Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 5 календарных дней с момента получения акта.

8.4. Государственный контроль за содержанием общего имущества осуществляется федеральными органами исполнительной власти субъектов РФ в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

8.5. Собственник вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве, периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) проверять объемы, качество, и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверить полноту и своевременность их устранения.

8.6. Формы и способы осуществления собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договорам управления многоквартирным домом предусматривают:

обязанность управляющей организации предоставлять по запросу собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом;

право собственника помещения в многоквартирном доме и лица, принявшего помещения, за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться с расположенным в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, ежегодным письменным отчетом управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

9. Ответственность Управляющей организации и Собственника, потребителя

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Управляющая организация несет установленную законодательством РФ административную, уголовную или гражданско-правовую ответственность за:

- а) нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, вследствие непредоставления потребителю полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах;
- в) убытки, причиненные Собственнику, потребителю в результате нарушения Управляющей организацией прав потребителей;
- г) моральный вред (физические или нравственные страдания), причиненный потребителю вследствие нарушения Управляющей организацией прав потребителей, предусмотренных РФ.

9.3. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги, обязана произвести в соответствии с положениями Правил перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника, потребителя. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов или действия (бездействие) Управляющей организации, включая отсутствие необходимых денежных средств.

9.4. Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника, потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг или вследствие непредоставления полной и достоверной информации о предоставляемых коммунальных услугах, подлежит возмещению исполнителем в полном объеме независимо от вины Управляющей организации по правилам, предусмотренным главой 59 ГК РФ. Право требовать возмещения вреда, причиненного вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, признается за любым потерпевшим независимо от того, состоял он в договорных отношениях с Управляющей организацией или нет.

Вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие нарушения качества предоставления коммунальных услуг, подлежит возмещению в течение 10 лет со дня предоставления такой услуги. При этом требования, предъявленные по истечении 3 лет со дня возникновения права на возмещение такого вреда, удовлетворяются за прошлое время не более чем за 3 года, предшествовавшие предъявлению иска.

9.5. В случае причинения Управляющей организацией ущерба жизни, здоровью и (или) имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме Управляющая организация и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен.

Указанный акт должен быть составлен Управляющей организацией и подписан ею не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. При невозможности подписания акта потребителем (или его представителем), в том числе по причине его отсутствия в занимаемом помещении, акт должен быть подписан помимо Управляющей организацией 2 незаинтересованными лицами. Акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй - остается у Управляющей организации.

9.6. Управляющая организация несет ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с использованием материалов, оборудования, инструментов и иных средств, необходимых для предоставления коммунальных услуг, независимо от того, позволял уровень научных и технических знаний выявить их особые свойства или нет.

Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг.

9.7. Под убытками понимаются расходы, которые потребитель, чьи права нарушены, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Если иное не установлено законом, убытки, причиненные потребителю, подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают Управляющую организацию от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем.

Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению Управляющей организацией в добровольном порядке. При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с Управляющей организации за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 процентов суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

9.8. При предоставлении потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, потребитель вправе потребовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе РФ "О защите прав потребителей", в следующих случаях:

- а) если Управляющая компания своевременно не приступила к предоставлению коммунальных услуг;
- б) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении № 1 к Правилам;
- в) если давление холодной в точке водоразбора не отвечает требованиям, установленным законодательством РФ;
- г) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в помещении потребителя не отвечают требованиям, установленным законодательством РФ;
- д) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении.

9.9. Собственник, потребитель несет установленную законодательством РФ гражданско-правовую ответственность за:

- а) невнесение или несвоевременное внесение платы за коммунальные услуги;
- б) вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

9.10. Потребители, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги, обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном частью 14 статьи 155 ЖК РФ.

9.11. Вред, причиненный потребителем жизни, здоровью и имуществу Управляющей организации или иных потребителей вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, подлежит возмещению потребителем по правилам, предусмотренным главой 59 Гражданского кодекса РФ.

9.12. Управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный в результате действий Собственников, третьих Лиц, привлеченных Собственниками для проведения работ, оказания услуг по содержанию, ремонту жилых помещений, общего имущества дома.

9.13. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств по договору при возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнения договора одной из Сторон, а именно, пожар, стихийные бедствия, военные действия, забастовки, акты вандализма со стороны не установленных лиц, изменение действующего законодательства и другие возможности проведения непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

9.14. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение двух месяцев, любая Сторона вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору без возмещения возможных убытков с уведомлением другой стороны об этом.

10. Основание и порядок изменения и расторжения договора. Разрешение споров

10.1. Настоящий договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

10.2. Резюме в Приложение № 4 настоящего договора, содержащее сведения о размере тарифов на коммунальные ресурсы и реквизиты нормативно-правовых актов, которыми они установлены, сведения о размере платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, вносятся Управляющей организацией в одностороннем порядке, экземпляр измененного приложения передается Собственнику через представителя собственников помещений в МКД, председателя, членов совета МКД.

Изменения в приложение № 2, содержащее сведения о жилом, нежилом помещении Собственника вносятся Собственником путем передачи соответствующих сведений в Управляющую организацию, без подписания дополнительных соглашений.

10.3. При изменении требований законодательства условия настоящего договора, противоречащие таким требованиям, утрачивают силу с момента вступления в силу нормативно – правовых актов, все неурегулированные настоящим договором отношения регулируются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

10.4. Претензии (жалобы) на несоблюдения Управляющей организацией условий настоящего Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющей организацией.

10.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, разрешаются путем переговоров. В случае недостижения соглашения в процессе переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

10.6. Договор может быть расторгнут:

- на основании решения Общего собрания Собственников в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за два месяца;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющей организации, если не определен ее правопреемник;
- на основании решения суда;

10.7. Отчуждение помещений новым Собственникам не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

10.8. Управляющая организация за 30 дней до прекращения договора передает техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организацией, ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае

непосредственного управления одному из собственников, указанному в решении общего собрания, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений в МКД.

10.9. При досрочном расторжении настоящего договора Собственник возмещает Управляющей организации все понесенные последней затраты, связанные с содержанием, ремонтом, предоставлением и оплатой коммунальных услуг, превышающие сумму сбора и начислений за период действия настоящего договора.

11. Срок действия договора, прочие условия

11.1. Настоящий договор заключен сроком на 3 года, вступает в силу с «01» декабря 2016г. и действует по «30» ноября 2019г.

Срок действия настоящего договора продлевается на 3 месяца в случаях если:

большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

11.2. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Управляющей организации, другой – Собственнику.

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление

Приложение № 2 – Сведения о жилом (нежилом) помещении Собственника

Приложение № 3 – Предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг

Приложение № 4 – Информация для потребителей

Приложение № 5 – Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Подписи и юридические адреса сторон
Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация

_____ / _____ /

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОГО
ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ УПРАВЛЕНИЕ

№ п/п	Наименование объекта
1	Находящийся в общей долевой собственности земельный участок с расположенными на нём объектами, предназначенными для обслуживания и благоустройства многоквартирного дома
2	Фундамент, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные перекрытия, межквартирные перегородки и крыши)
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; Межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения в данном доме.
4	Инженерные коммуникации: механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, приборы учета, контроля и распределения, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Приложение № 2
к Договору управления МКД по адресу:

Сведения о жилом (нежилом) помещении Собственника

Адрес помещения в многоквартирном доме _____

Общая площадь ___ кв м; отапливаемая площадь ___ кв м

Количество лиц, постоянно проживающих в жилом помещении _____

Ф.И.О. постоянно проживающих в жилом помещении, основание пользования помещением: _____

Вид деятельности, осуществляемой в нежилом помещении _____

Сведения о наличии и типе установленных индивидуальных(квартирных) приборов учета:

Холодное водоснабжение: имеется/не имеется (нужное подчеркнуть) количество: ____ шт.

Дата и место установки (введения в эксплуатацию) _____

Дата опломбирования прибора заводом изготовителем/ организацией, осуществлявшей последнюю поверку: _____

Установленный срок проведения очередной поверки _____

Электроснабжение: имеется/не имеется (нужное подчеркнуть) количество: ____ шт.

Дата и место установки (введения в эксплуатацию) _____

Дата опломбирования прибора заводом изготовителем/ организацией, осуществлявшей последнюю поверку: _____

Установленный срок проведения очередной поверки _____

Отопление: имеется/не имеется (нужное подчеркнуть) количество: ____ шт.

Дата и место установки (введения в эксплуатацию) _____

Дата опломбирования прибора заводом изготовителем/ организацией, осуществлявшей последнюю поверку: _____

Установленный срок проведения очередной поверки _____

Подпись собственника: _____ / _____ /

Приложение № 3
к договору управления МКД

**Предельные сроки устранения аварий и
иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг**

НЕИСПРАВНОСТИ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОБОРУДОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РЕМОНТА
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов, и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей складкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопровождения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (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 сут.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
САНИТАРНО - ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков унитазов	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом, Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3ч.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3ч.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминисцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

Приложение № 4
К договору управления МКД

Информация для потребителей

Сведения об Управляющей организации (наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых Управляющая организация в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязана размещать информацию о себе, фамилия, имя и отчество руководителя):

_____ адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы Управляющей организации:

_____ размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены, в том числе сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной

нормы потребления электрической энергии (мощности):

наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил:

в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному или ветхому жилому фонду, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы:

Информация в отношении установки приборов учета коммунальных ресурсов:

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» потребитель вправе обратиться за установкой приборов учета в ресурсоснабжающую организацию, предоставляющую соответствующую коммунальную услугу для установки прибора учета соответствующего коммунального ресурса. Такая ресурсоснабжающая организация не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета.

Размер платы за содержание и ремонт общедомового имущества

	Вид работ	Периодичность	Годовая оплата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м площади (руб.) в месяц
	Работы, относящиеся к содержанию общего имущества МКД:			
1	Влажная уборка мест общего пользования:		112504,66	2,67
	Влажное подметание полов (1-3 этаж)	ежедневно	72370,45	
	Влажное подметание полов (4 этаж и выше)	3 раза в неделю	15508,02	
	Мытье лестничных площадок и маршей (1-3 этаж)	2 раза в месяц	11630,92	
	Мытье лестничных площадок и маршей (4 этаж и выше)	2 раза в месяц	6260,63	
	Мытье панелей	1 раз в месяц	4964,78	
	Мытье окон	2 раза в год	1408,04	
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	361,81	
2	Работы и услуги по обеспечению надлежащего состояния конструкций, элементов здания:		33426,43	0,79
	Общий осмотр состояния общедомового имущества	2 раза в год	1734,25	
	Внеочередной осмотр состояния общедомового имущества	После явлений стихийного характера	433,57	
	Проверка и прочистка состояния дымовых и вентиляционных каналов	2 раза в год	13177,52	
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По заявкам граждан	4160,45	
	Водослив (отвод воды от отмостки дома)	Разовое	8405,84	
	Гидроизоляция фундамента в электрощитовой	Разовое	4787,94	
	Навес дверных замков		726,87	
3	Работы и услуги, выполняемые для надлежащего содержания систем ХВС, водоотведения:		60354,73	1,43
	Плановый осмотр общедомовой системы ХВС, водоотведения и санитарного оборудования в квартирах	1 раз в год	15493,03	
	Установка байпаса	Разовое	4654,07	
	Установка фильтров на воду	Разовое	3980,72	
	Очистка канализации		36226,92	
4	Работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию общедомовой системы электроснабжения		35753,44	0,85
	Планово-предупредительный ремонт электрооборудования вводно распределительных устройств (ВРУ) жилого дома: очистка от пыли ВРУ, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, ремонт, замена предохранителей, ремонт, замена пакетных переключателей ВРУ	1 раз в год	3901,63	

	Планово-предупредительный ремонт электрооборудования межэтажных щитков жилого дома: очистка от пыли щитка освещения, прочистка клемм и соединений в групповых щитках, ремонт, замена предохранителей, щитков, протирка светильников в местах общего пользования ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов, ремонт групповых щитков с заменой автоматов	1 раз в год	8460,65	
	Установка диодных ламп	По мере необходимости	20932,29	
	Смена светильников с лампами люминесцентными	По мере необходимости	2458,87	
5	Обеспечение благоустройства, санитарного состояния дома и земельного участка		154154,76	3,65
	Подметание снега до 2 см	1 раз в сутки во время снегопада	9345,60	
	Сдвигание снега до 5 см	через 2 часа во время снегопада	41503,97	
	Посыпка песком тротуарной и внутриквартальных проездов при наличии гололеда, очистка проездов, пешеходных дорожек от наледи	По мере необходимости	8768,63	
	Уборка, очистка придомовой территории	6 раз в неделю	65237,17	
	Выкашивание сорной растительности	5 раз в сезон	12408,73	
	Очистка от наледи и льда водосточных труб	По мере необходимости	11014,30	
	Наклейка информационных листов	По мере необходимости	520,93	
	Очистка подвала	По мере необходимости	3840,65	
	Подсыпка грунта	Разовое	1514,79	
6	Производство работ по ликвидации аварий внутридомового инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электрохозяйства, теплоснабжения	круглосуточно	21818,85	0,52
7	Аварийное и техническое обслуживание газопроводов и оборудования на них, входящих в состав общего имущества дома	Аварийное обслуж. круглосуточно Тех обслуживание- 1 раз в год	18569,23	0,44
8	Вывоз твердых коммунальных отходов населения	ежедневно	104451,93	2,48
9	Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества	2 раза в год	3713,85	0,09
10	Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества	1 раз в год (дополнительно по заявке собственников)	5570,77	0,13
11	Дезинфекция мусорных контейнеров	3 раза в месяц	3713,85	0,09
14	Услуги управления	регулярно	116057,70	2,75
	Начисление, распечатка квитанций на оплату за содержание и ремонт, сбор платежей за содержание, работа по взысканию задолженности. Работа с населением, рассмотрение заявлений, обращение по вопросу содержания, ремонта общего имущества МК, начисление платы за содержание, выполнение диспетчерских функций по приему заявок населения по вопросам, связанным с обслуживанием дома. Подготовка, размещение, предоставление гражданам, размещение на подъездах информационных сообщений согласно требований законодательства. Плановый надзор за техническим состоянием дома, обеспечением его содержания и ремонта, организация по обследованию дома для определения его технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), необходимости ремонта. Планирование работ по содержанию и ремонту дома, ведение технической документации на жилой дом.			
	ИТОГО:		670090,19	15,88
15	Дополнительные работы по МКД Димитрова, 23-б		26165,74	0,62
1	Установка лавочек		26165,74	0,62
	ВСЕГО:		696255,93	16,50

Приложение № 5
к договору управления МКД

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

№ п/п	Вид работ	Периодичность
1	Влажная уборка мест общего пользования:	
	Влажное подметание полов (1-3 этаж)	ежедневно
	Влажное подметание полов (4 этаж и выше)	3 раза в неделю

	Мытье лестничных площадок и маршей (1-3 этаж)	2 раза в месяц
	Мытье лестничных площадок и маршей (4 этаж и выше)	2 раза в месяц
	Мытье панелей	1 раз в месяц
	Мытье окон	2 раза в год
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2	Работы и услуги по обеспечению надлежащего состояния конструкций, элементов здания:	
	Общий осмотр состояния общего имущества	2 раза в год
	Внеочередной осмотр состояния общего имущества	После явлений стихийного характера
	Проверка и прочистка состояния дымовых и вентиляционных каналов	2 раза в год
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	По заявкам граждан
	Водослив (отвод воды от отмостки дома)	Разовое
	Гидроизоляция фундамента в электрощитовой	Разовое
	Навес дверных замков	
3	Работы и услуги, выполняемые для надлежащего содержания систем ХВС, водоотведения:	
	Плановый осмотр общедомовой системы ХВС, водоотведения и санитарного оборудования в квартирах	1 раз в год
	Установка байпаса	Разовое
	Установка фильтров на воду	Разовое
	Очистка канализации	
4	Работы и услуги по содержанию, техническому обслуживанию общедомовой системы электроснабжения	
	Планово-предупредительный ремонт электрооборудования вводно распределительных устройств (ВРУ) жилого дома: очистка от пыли ВРУ, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, ремонт, замена предохранителей, ремонт, замена пакетных переключателей ВРУ	1 раз в год
	Планово-предупредительный ремонт электрооборудования межэтажных щитков жилого дома: очистка от пыли щитка освещения, прочистка клемм и соединений в групповых щитках, ремонт, замена предохранителей, щитков, протирка светильников в местах общего пользования ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов, ремонт групповых щитков с заменой автоматов	1 раз в год
	Установка диодных ламп	По мере необходимости
	Смена светильников с лампами люминесцентными	По мере необходимости
5	Обеспечение благоустройства, санитарного состояния дома и земельного участка	
	Подметание снега до 2 см	1 раз в сутки во время снегопада
	Сдвигание снега до 5 см	через 2 часа во время снегопада
	Посыпка песком тротуарной и внутриквартальных проездов при наличии гололеда, очистка проездов, пешеходных дорожек от наледи	По мере необходимости
	Уборка, очистка придомовой территории	6 раз в неделю
	Выкашивание сорной растительности	5 раз в сезон
	Очистка от наледи и льда водосточных труб	По мере необходимости
	Наклейка информационных листов	По мере необходимости
	Очистка подвала	По мере необходимости
	Подсыпка грунта	Разовое
6	Производство работ по ликвидации аварий внутридомового инженерного оборудования холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электрохозяйства, теплоснабжения	круглосуточно
7	Аварийное и техническое обслуживание газопроводов и оборудования на них, входящих в состав общего имущества дома	Аварийное обслуж. круглосуточно Тех обслуживание- 1 раз в год
8	Вывоз твердых коммунальных отходов населения	ежедневно
9	Дератизация помещений, входящих в состав общего имущества	2 раза в год
10	Дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества	1 раз в год (дополнительно по заявке собственников)
11	Дезинфекция мусорных контейнеров	3 раза в месяц
14	Услуги управления	регулярно

	<p>Начисление, распечатка квитанций на оплату за содержание и ремонт, сбор платежей за содержание, работа по взысканию задолженности. Работа с населением, рассмотрение заявлений, обращение по вопросу содержания, ремонта общего имущества МК, начисление платы за содержание, выполнение диспетчерских функций по приему заявок населения по вопросам, связанным с обслуживанием дома. Подготовка, размещение, предоставление гражданам, размещение на подъездах информационных сообщений согласно требований законодательства. Плановый надзор за техническим состоянием дома, обеспечением его содержания и ремонта, организация по обследованию дома для определения его технической готовности к эксплуатации (в том числе к сезонной), необходимости ремонта. Планирование работ по содержанию и ремонту дома, ведение технической документации на жилой дом.</p>	
15	Дополнительные работы по МКД Димитрова, 23-б	
1	Установка лавочек	