

Договор №
управления многоквартирным домом

г.Галич

«_____» _____ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Импульс» г.Галича, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Вакориной Татьяны Валерьевны, действующего на основании Устава с одной стороны и _____, являющейся собственником жилого помещения № ____ общей площадью _____ кв.м. ____-ти этажного многоквартирного дома по адресу: г.Галич ул. _____ д. _____ (далее Многоквартирный дом, далее МКД) на основании свидетельства № _____, выданного _____, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, руководствуясь Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, постановлением Правительства от 23.05.2006 г. № 307 «О порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг гражданам», 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, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Костромской области, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом в соответствии с решением общего собрания собственников (протокол № _____ «_____» _____ 2015года):

1. Общие положения

Стороны договорились о том, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, следующие слова или словосочетания будут иметь нижеуказанное значение:

1.1. Многоквартирный дом (далее МКД), единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем МКД.

Характеристика многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома: Костромская обл. г.Галич ул. _____ д. _____;
- б) серия, тип постройки _____;
- в) год постройки _____;
- г) этажность _____;
- д) количество квартир _____;
- е) общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- ж) общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- з) общая площадь жилых помещений, принадлежащих физическим лицам _____ кв.м;
- и) общая площадь нежилых помещений, принадлежащих юридическим лицам _____ кв.м;
- к) общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества _____ кв.м.;
- л) степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) не проводился;
- н) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
- о) кадастровый номер земельного участка _____;

сведения о наличии общедомовых приборов учета по всем видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: отопление – имеется, холодное водоснабжение – имеется, электроснабжение - имеется.

1.2. Собственник – физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, владеющие на праве собственности жилым и/или нежилым помещением в многоквартирном доме, имеющее право на долю в общей собственности на общее имущество в МКД.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

1.3. Помещение (жилое, нежилое) – часть МКД, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо РФ, субъекта РФ, муниципального образования.

1.4. Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. Состав общего имущества в МКД указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. Управляющая организация (далее УО) – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, уполномоченные общим собранием собственников МКД на выполнение функций по управлению таким домом.

Информация об Управляющей организации, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в приложении № 1 к Договору.

1.6. Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организацию обеспечения собственников жилищными, коммунальными и прочими услугами.

1.7. Коммунальные услуги - деятельность по обеспечению комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях МКД и жилых домах. К коммунальным услугам относятся: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

1.8. Содержание общего имущества – деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества МКД в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД. Примерный перечень работ по содержанию и ремонту жилья указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.9. Текущий ремонт – ремонт общего имущества в МКД, в том числе общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Примерный перечень работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества в МКД указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.10. Капитальный ремонт – ремонт общего имущества в МКД с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Решение о проведении работ по капитальному ремонту принимается общим собранием собственников помещений большинством, не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту утверждается перечень таких работ и сроки их проведения.

1.11. Плата за содержание и ремонт помещения – обязательный платеж, взимаемый с собственника помещения за оказание услуг и работ по управлению МКД. Сумма ежемесячной платы за содержание жилья устанавливается общим собранием собственников помещений МКД сроком на 1 (Один) год, на текущий ремонт сумма платы может изменяться неоднократно в течение года и устанавливается на срок, определенный решением общего собрания собственников помещений или принятым решением Совета дома.

1.12. Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в МКД.

Доля участия собственника определяется общим собранием собственников МКД.

1.13. Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией, осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

1.14. Потребитель коммунальных услуг (потребитель) – собственник помещения, наниматель, член семьи собственника жилого помещения в МКД или нанимателя, иные лица, пользующиеся помещением в МКД на законных основаниях.

1.15. Общее собрание собственников помещений МКД (общее собрание собственников) - является высшим органом управления МКД. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в МКД;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

2. Цель Договора

2.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления и содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования, придомовой территории, предоставление коммунальных услуг, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления через управляющую организацию.

3. Предмет договора

3.1. Собственники, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей поручают, а Управляющая организация обязуется от своего имени и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества согласно Перечня услуг и работ из числа включенных в минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3), предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам (Приложение № 4 к настоящему договору).

3.2. Работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности.

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом — помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения — до отсекающей арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля — по первым сварным соединениям на стояках;
- на системе канализации — плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения — выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, установленных на отходящих линиях в этажном щитке.
- внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством РФ, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.
- внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3.3 Собственники предоставляют Управляющей организации право представлять их интересы по предмету настоящего договора во всех организациях, государственных и муниципальных учреждениях.

3.4. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению Домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором, а также с требованиями действующего законодательства РФ.

3.5. Изменение Перечня работ, услуг, при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3.6. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.3.5 договора, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3.7. Решение о включении в Перечень работ, услуг работ по капитальному ремонту многоквартирного дома принимается общим собранием собственников с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При принятии общим собранием собственников решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, на общем собрании собственников подлежит утверждению перечень соответствующих работ и перечень иных изменений в Договор, связанных с выполнением Управляющей организацией работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3.8. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

а) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации УО стоимости выполненных ею непредвиденных работ.

3.9. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников.

Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством РФ.

3.10. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 3.5,3.6,3.7 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора.

3.11. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

3.12. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 3.5, 3.7 настоящего договора, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы в порядке, указанном в п. 5 Договора.

3.13. Управляющая организация приступает к выполнению обязательств по настоящему Договору в части выполнения работ и оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту Общего имущества в срок не позднее чем 30 дней с момента подписания настоящего Договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с «_____» _____ 20__г. при подписании договора собственниками, обладающими не менее 50% доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД.

4.1.2. Организовать работы (услуги), связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, утвержденном собственниками и в объеме собранных от них денежных средств по настоящему договору, в соответствии с (Приложением № 3 к договору), являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора. Надлежащим образом по мере необходимости обеспечить проведение работ по капитальному ремонту общего имущества МКД по отдельному решению собственников МКД в объеме денежных средств, выделяемых на эти цели собственниками.

4.1.3. Обеспечивать предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г.;, а также заключать и вести полное сопровождение (совершать все фактические и юридические

действия) договоров на предоставление коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства дома (приложение № 4).

4.1.4. Организовывать заключение договоров с подрядчиками, имеющими необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно.

4.1.5. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам, а также фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.6. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД. Перечень выполняемых работ и услуг, периодичность работ приведены в приложении № 3 к настоящему Договору. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющей компанией и закреплены соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон. Если цена запланированных текущих ремонтных работ превышает имеющиеся на лицевом счете МКД средства собственников МКД, УО вправе использовать/привлекать на проведение текущего ремонта МКД иные средства. Привлечение УО дополнительных средств не влечет увеличения размера ранее установленной общим собранием собственников ежемесячной платы за содержание помещений.

4.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок и незамедлительного устранения аварий и неисправностей МКД и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявок собственника по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности. Разместить на информационных стендах телефоны аварийной и диспетчерской служб, принимающих заявки на устранение аварий круглосуточно (приложение № 1).

4.1.8. Систематически проводить технические осмотры состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены. Проинформировать Собственников о результатах осмотра общего имущества МКД и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а так же о необходимости дополнительного финансирования.

4.1.9. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий в соответствии с законодательством РФ.

4.1.10. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в МКД вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт МКД, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

4.1.11. Производить начисления и сбор платежей, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества, осуществляемых Собственником в соответствии с настоящим договором, обеспечивая выставление квитанции (приложение № 7) не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, Информировать Собственника об изменении размеров установленных платежей не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

4.1.12. Письменно уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта МКД в рамках Договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.13. Предоставлять собственнику информацию об изменениях местного и федерального законодательства регулирующего правоотношения в сфере ЖКХ, тарифов и правил содержания жилищного фонда;

4.1.14. Ведение проектной, технической, исполнительной документации на общее имущество и иной документации на МКД, ее хранение, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ, а также бухгалтерской и прочей документации, самостоятельно.

4.1.15. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

4.1.16. Осуществлять функции по управлению, организацию финансирования расходов на содержание, ремонт, управление многоквартирного дома.

4.1.17. Проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления, жалобы граждан и принимать соответствующие меры к их устранению, в том числе на действия (бездействие) ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.18. УО может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами.

4.1.19. Представлять законные интересы собственников помещений в МКД, в т. ч. в отношениях с третьими лицами.

4.1.20. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и/или в любое иное время по решению общего собрания собственников МКД (приложение № 8).

4.1.21. Принимать участие в приемке на коммерческий учет индивидуальных приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний прибора учета.

4.1.22. Осуществлять обработку персональных данных собственников в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

4.1.23. Раскрывать информацию о своей деятельности в сфере управления многоквартирными домами в соответствии постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Требовать от Собственников и иных законных пользователей помещениями своевременного внесения платы за жилое(нежилое) помещение, за потребленные КУ, с учетом установленных законом и настоящим Договором неустоек и взыскивать в установленном законом порядке задолженность образовавшуюся в результате невнесения, несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему Договору, обязанность внесения которой установлена в ст.53 ЖК РФ.

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

4.2.3. Согласно п.32 Правил № 354 требовать допуска в заранее согласованное с Собственником и иными законными пользователями помещениями время, но не чаще 1 раза в 3 месяца в жилое(нежилое) помещение представителей управляющей организации (в т.ч. представителей аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления КУ – по мере необходимости, а для устранения аварий – в любое время.

4.2.4. Организовывать проведение очередных и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего договора.

4.2.5. Оказывать помощь в подготовке и проведении общих собраний Собственников многоквартирного дома за счет средств инициатора проведения общего собрания. Вносить предложения Собственнику о необходимости проведения внеочередного общего собрания Собственников.

4.2.6. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг по управлению МКД, выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, включая определение очередности и сроков выполнения работ (оказания услуг), в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, в т.ч. при невозможности исполнения обязательства по объективным причинам - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

4.2.7. Привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

4.2.8. Представлять интересы собственников перед подрядчиками, государственными и муниципальными органами власти, и другими физическими и юридическими лицами.

4.2.9. По решению общего собрания собственников помещений МКД сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, а также их части, земельный участок, части крыш, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели по решению общего собрания собственников. В обязательном порядке предоставлять на утверждение общего собрания собственников помещений МКД проект договора аренды, а также сведения об арендаторе и порядке использования им арендуемых помещений.

4.2.10. По решению общего собрания собственников помещений МКД и за счет средств последних возводить хозпостройки, пристройки, мансарды и другие объекты строительства на земельном участке МКД.

4.2.11. Обращаться к общему собранию собственников помещений МКД с предложением о судебном взыскании имущественного и иного вреда в случае причинения одним из собственников ущерба общему имуществу МКД.

4.2.12. В соответствии с ч.3 ст.3 ЖК РФ вскрывать помещение Собственника без согласия проживающих в нем граждан при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

4.2.13. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, законодательством Костромской области и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома (домов) и предоставлению коммунальных услуг.

4.2.14. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором, в соответствии с утвержденным управляющей компанией прейскурантом.

4.2.15. За счет средств, поступивших по статье «текущий ремонт», выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденные общим собранием Собственников помещений МКД, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в МКД, устранением последствий аварий и или угрозы наступления ущерба

общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного органа (Прокуратура, Жилищная инспекция, Роспотребнадзор и др.) о чем УК обязана проинформировать Собственников помещений путем размещения уведомления на досках объявлений.

4.2.16. Готовить предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также в случае необходимости готовить предложения Собственникам о необходимости проведения капитального ремонта, сроков проведения по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и размер платы для каждого Собственника.

4.2.17. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника или членов его семьи, в случае невыполнения им обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников аварийных служб для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

4.2.18. Согласно п.32 Правил № 354 осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.2.19. В соответствии с пп.3,2 п.2. ст.44 ЖК РФ заключать за вознаграждение, учитываемое в составе платы по настоящему договору, агентские договоры по приобретению коммунальных ресурсов (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение, газоснабжение) у ресурсоснабжающих организаций.

4.3. Собственники обязуются:

4.3.1. Ежемесячно вносить плату за помещение не позднее 25 числа месяца, следующего за отчетным.

4.3.2. Предоставить Управляющей организации копии документов, подтверждающих их право собственности или пользования на помещение, в случае отчуждения помещения одновременно погасить задолженность по настоящему договору в полном объеме, известив Управляющую организацию о переходе прав.

4.3.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены ЖК РФ.

4.3.4. Поддерживать собственное жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего Собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри Помещения, не относящегося к общему имуществу в МКД, осуществлять за свой счет.

4.3.5. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

4.3.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

4.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (приложение № 6), дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулируемую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям без согласования с Управляющей организацией.

4.3.8. Допускать в заранее согласованное время в занимаемое жилое помещение работников и представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей УК (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

4.3.9. Не производить переустройство, перепланировку жилого и подсобных помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

4.3.10. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с УО.

4.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением МКД от подачи электроэнергии, воды и теплоснабжения.

4.3.12. Участвовать в составлении планов работ по содержанию и ремонту МКД.

4.3.13. Участвовать в проведении ежегодного собрания Собственников в МКД в соответствии с ЖК РФ.

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

4.3.15. Своевременно сообщать УО о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в АДС.

4.3.16. Согласно ст.36 261-ФЗ производить за свой счет ремонт, поверку и замену индивидуальных приборов учета, своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

4.3.17. В случае длительного отсутствия, в целях не допущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать внутриквартирные вентили стояков горячего и холодного водоснабжения, а также газового оборудования).

4.3.18. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещениях совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении;

- о смене Собственника, сообщив ФИО нового Собственника и дату вступления в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.5. Собственник имеет право:

4.5.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

4.5.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном действующим законодательством порядке.

4.5.3. В случае неотложной необходимости обращаться к УО с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии, отопления.

4.5.4. Контролировать выполнение УО ее обязательств по Договору управления в соответствии с ЖК РФ.

4.5.5. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в МКД.

4.5.6. Получать от ответственных лиц не позднее 2 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ; проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы); требовать от ответственных лиц управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.5.7. Обращаться с жалобой на действия или бездействие управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через представителя.

4.6. Председатель Совета дома обязан:

4.6.1. Участвовать в приемке выполненных работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В случае временного отсутствия Председателя Совета дома данная обязанность возлагается на любого Собственника, входящего в состав Совета дома.

4.6.2. Согласовывать и участвовать в утверждении планов по ремонту дома.

4.7. Собственники не вправе:

4.7.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения Собственников (приложение № 6).

4.7.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления.

4.7.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом.

4.7.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.7.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 18 градусов Цельсия.

4.7.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета.

4.7.7. Вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.7.8. Производить без надлежаще оформленного разрешения переустройство, реконструкцию, перепланировку занимаемого помещения, переоборудование балконов и лоджий, реконструкцию инженерных сетей.

5. Порядок определения и размера платы, сведения о защите персональных данных

5.1. Оплата Собственником услуг по настоящему Договору включает в себя:

Плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Размер платы за управление, содержание и текущий ремонт Общего имущества устанавливается на основании стоимости и размера платы, включенных в перечень (Приложение № 3 к договору), который утверждается общим собранием собственников помещений МКД. Размер платы, указанный в Приложении № 3 включает все налоги сборы, предусмотренный действующим законодательством РФ.

5.2. Оплата услуг управляющей организации по настоящему договору составляет 15% от взимаемой ежемесячной платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, средств получаемых от использования общих нежилых помещений собственников (в том числе и размещение стеновой рекламы).

5.3. Расчетным периодом для оплаты за содержание и ремонт общего имущества устанавливается календарный месяц с 1-го по последнее число.

Срок внесения платежей Собственником – до 25-го числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставляемых Собственнику УК платежных документов (приложение № 7), где указывается размер платы оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору указан в приложении № 7.

5.4. Не использование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение.

5.5. Плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД подлежит изменению (корректировке) в следующих случаях:

- инфляции на величину сложившегося уровня инфляции за прошедший календарный год;
- изменения стоимости отдельных жилищных услуг на процент данного изменения;
- замене (пришедшем в негодность) и введения в эксплуатацию общедомовых приборов учета на стоимость работ, необходимых для проведения данных видов работ и приобретения данного вида оборудования (единовременно);
- при необходимости проведения технического диагностирования внутридомового или внутриквартирного газового и иного оборудования (единовременно);
- при выполнении предписаний органов государственного и муниципального надзора (единовременно);
- при изменении действующего законодательства (с момента введения в действие изменений).

В остальных случаях плата за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД подлежит изменению на основании дополнительного решения общего собрания собственников помещений МКД, но не ранее чем за 30 календарных дней с момента принятия такого решения.

Управляющая организация обязана информировать собственника об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.6. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают здоровью граждан, дальнейшему разрушению общего имущества многоквартирного дома УО самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе МКД. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным УО на основании Акта выполненных работ платежным документом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Платежи должны осуществляться Собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. Согласно п.7.1. ст. 155 Жилищного кодекса РФ плата за коммунальные услуги может вноситься Собственником непосредственно на расчетный счет или в кассу ресурсоснабжающей организации, с которой Управляющей организацией заключен договор на поставку соответствующих коммунальных ресурсов, при условии принятия такого решения Общим собранием. Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 25-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом, не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

5.8. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг определяется исходя из объемов потребления и действующих на территории г. Галича тарифов (приложение № 4). Изменение тарифов и/или нормативов потребления коммунальных услуг производится в соответствии с законодательно определенным порядком. Новые тарифы становятся обязательным для сторон договора с момента официального вступления в силу.

5.8.1. Определение объемов коммунальных ресурсов:

При двухтрубной (однотрубной) закрытой системе теплоснабжения в многоквартирном доме, при которой горячая вода готовится на внутридомовом инженерном оборудовании (ИТП), и оснащении

дома общедомовыми приборами учета, фиксирующими общие показания количества ресурса (тепловой энергии, использованной на нужды отопления и ГВС, и питьевой воды, использованной на нужды холодного водоснабжения и горячего водоснабжения), объем коммунального ресурса для расчета размера платы за коммунальные услуги определяется по видам коммунальных услуг в следующем порядке:

а) Объем воды для нужд горячего водоснабжения определяется по показаниям расходомера узла учета поданной на подогрев воды ($V_{ПВ}$). При этом объем воды, поданной на нужды холодного водоснабжения, определяется как разница показаний ОПУ воды и расходомера теплового узла учета. В случае отсутствия расходомера, распределение объема поданной на вводе в дом питьевой воды по видам услуг холодного и горячего водоснабжения производится пропорционально индивидуальным объемам потребления гражданами холодной и горячей воды, определенным исходя из показаний ИПУ и (или) нормативов потребления, (после вступления в силу Правил № 354 – деление по видам услуг производится с учетом расхода воды на содержание общедомового имущества);

б) Количество тепловой энергии для приготовления горячей воды ($Q_{ПВ}$) определяется как произведение объема подогреваемой воды ($V_{ПВ}$) и разности температур холодной и приготовленной горячей воды, с учетом плотности, теплоемкости воды и соответствия размерностей расчетных величин:

$Q_{ПВ} = V_{ПВ} \times (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \rho \times C \times 10^{-6}$, где ρ - плотность воды 1000 кг/м³; C - теплоемкость воды 1 ккал/(кг×°С); $t_{ГВ}$, $t_{ХВ}$ - разность среднемесячных температур горячей и холодной воды, °С, при отсутствии фактических данных $t_{ГВ}$ принимается в соответствии с условиями договора (по СанПиН от +60°С до +75°С), $t_{ХВ}$ в отопительный период принимается +5°С, в неотопительный +15°С.

При таком порядке расчета количество тепловой энергии, теряемой с циркуляцией горячей воды в системе ГВС и непосредственно влияющей на температуру внутри помещения, учитывается в стоимости услуг отопления.

** В домах, не оборудованных ОПУ тепловой энергии, в формуле рекомендуется учитывать коэффициент потерь тепловой энергии в системе ГВС (особенно в домах, где к системе ГВС присоединены полотенцесушители), если такие потери не были учтены в нормативах потребления тепловой энергии на отопление. По соглашению сторон в расчетах возможно использование удельного расхода тепловой энергии на подогрев воды ($q_{ПВ}$), исчисленного в средней величине за отопительный и неотопительный период, или в средней величине за год:*

$$q_{ПВ} = (((t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \text{Дот.п.} + (t_{ГВ} - t_{ХВ}) \times \text{Дн.от.п.}) / 365) \times \rho \times C \times 10^{-6},$$

где Дот.п., Дн.от.п. – число дней в отопительный период, в неотопительный период.

По соглашению сторон также возможно использование установленного уполномоченным органом субъекта РФ (ОМС) норматива потребления тепловой энергии на подогрев воды.

в) Количество тепловой энергии для отопления определяется как разница от общего количества потребленной тепловой энергии по показаниям общедомового прибора учета ($Q_{ОПУ}$) и количества тепловой энергии, потребленной для приготовления горячей воды ($Q_{ПВ}$): $Q_{от} = Q_{ОПУ} - Q_{ПВ}$

5.8.2. Определение размера платы за коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, отопления электроснабжения:

- за услуги холодного водоснабжения - исходя из объема воды, использованной на нужды холодного водоснабжения, и соответствующего тарифа на воду, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, в порядке, предусмотренном формулой 9 прил. № 2 к Прав. № 307;

- за услуги горячего водоснабжения – путем суммирования платы за холодную воду, определенной по формуле 9, исходя из объема поданной на подогрев воды и тарифа на воду, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, и платы за тепловую энергию, определенной исходя из количества тепловой энергии, используемой для приготовления такого объема горячей воды, пропорционально объему потребления горячей воды гражданами, и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с действующим законодательством;

- за услуги отопления – исходя из количества тепловой энергии, используемой на нужды отопления, и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с действующим законодательством, в порядке, предусмотренном формулами 7, 10 Приложения № 2 Правил № 307.

- за услуги электроснабжения при применении общедомовых и индивидуальных или комнатных приборов учета, измеряющих объемы электрической энергии дифференцированно по зонам (часам) суток в разных режимах ее оплаты для целей индивидуального потребления и общедомовых нужд, определяется по формуле:

Voпу

$P_i = (\frac{\Sigma V_i}{V_i} - 1) \times V_i \times T_{опу} + V_i \times T_i$, где P_i – размер платы за электроснабжение для i-го помещения

$Voпу$ - объем потребления электроэнергии по показаниям ОПУ, V_i – объем потребления электроэнергии в i-м помещении, ΣV_i – суммарный объем потребления электроэнергии в i-х помещениях

$T_{опу}$ – тариф, используемый в расчетах по показаниям ОПУ. При расчетах по дифференцированным по зонам суток тарифам ставки таких тарифов применяются к объемам потребления электрической энергии с учетом их фактического соотношения по зонам суток;

T_i – тариф, используемый потребителем i-помещения в расчетах за потребление электроэнергии по ИПУ или нормативам потребления.

- за услуги электроснабжения для потребителей, проживающих в коммунальной квартире, оборудованной общим (квартирным) прибором учета электрической энергии, в которой не все комнаты оборудованы комнатными приборами учета электрической энергии, определяется в порядке, установленном в

п.50 Правил предоставления коммунальных услуг (№ 354) с учетом соглашения между потребителями в такой квартире, которое предоставляется Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями.

5.9. В соответствии с ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», собственник помещения МКД дает согласие на обработку своих персональных данных (Ф.И.О., дата и место рождения, паспортные данные, домашний адрес, размер общей площади помещения) Управляющей организации (реквизиты указаны в приложении № 1 договора) на срок действия обязательств сторон. Собственник помещения МКД дает согласие поручить обработку персональных данных осуществлять, в том числе, путем передачи агентам (платежные агенты: ЕИРКЦ г.Галича, иным агентам), с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с целью осуществления начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, истребования задолженности, а также хранения в архивах указанных документов и данных. Предоставляет право осуществления с персональными данными сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), передачу агентам, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Субъекты персональных данных принимают решение о предоставлении персональных данных и дают согласие на их обработку своей волей и в своем интересе путем проставления собственной подписи в реестре собственников данного МКД.

5.10. Обязанность по внесению платы за помещение возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для Собственников помещений, Собственник переданного в пользование помещения обязан самостоятельно возместить Управляющей организации недополученную плату за помещение.

5.11. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного Кодекса. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае, если собранием собственников помещений не будет принято решение об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, размер платы устанавливается на основании постановления органов местного самоуправления.

5.12. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491.

5.13. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления и предоставления услуг ненадлежащего качества должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным Собственниками и уполномоченным представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) надзорного органа, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

6. Условия предоставления коммунальных услуг

6.1. Коммунальные услуги предоставляются:

6.1.1 Коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

6.1.2. Коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения, при отсутствии централизованной системы горячего водоснабжения путем приготовления горячей воды с использованием индивидуального теплового пункта, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;

6.1.3. Коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения МКД круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

6.1.4. Для целей соблюдения требований Правил предоставления коммунальных услуг в части особенностей предоставления коммунальных услуг газоснабжения по централизованной сети газоснабжения собственники помещений и потребители обязаны заключить договор на техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. В указанных целях Управляющая организация уведомляет собственников помещений и потребителей о специализированной

организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования, с которой Управляющая организация заключила соответствующий договор.

6.2. Перечень, тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам, указан в Приложении № 4 к настоящему договору. Изменение тарифов и нормативов коммунальных услуг производится в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Кроме коммунальных услуг, указанных в Приложении № 4 к договору Собственник (потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме) вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

6.4. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды (включая объем сверхнормативного потребления) за расчетный период, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

6.5. Качество предоставляемых коммунальных услуг должно соответствовать требованиям, изложенным в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.6. Объем потребленной коммунальной услуги определяется исходя из показаний приборов учета, установленных в помещении Собственника, или по нормативам потребления при отсутствии приборов учета.

6.7. Количество проживающих в жилом помещении граждан признается равным количеству зарегистрированных граждан с учетом временно отсутствующих или числу граждан, указанных в акте об установлении количества проживающих граждан, составленном по результатам проведенной проверки.

6.8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями путем письменного уведомления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, в срок не позднее 3-х рабочих дней с даты произошедших изменений.

6.9. Управляющая организация совместно с потребителями и (или) уполномоченным лицом вправе по жилым помещениям, не оборудованным индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета коммунальных ресурсов, составлять акты о временно проживающих в таких жилых помещениях гражданах, если такой факт имеет место, если от собственника или нанимателя такого помещения отсутствует уведомление Управляющей организации о проживании в таком помещении временных жильцов. Допускается составление такого акта уполномоченным лицом и не менее, чем тремя потребителями, проживающими в многоквартирном доме.

6.10. Показания индивидуальных приборов учета предоставляются Собственником в ресурсоснабжающую организацию не позднее 25 числа каждого месяца.

6.11. Представитель по эксплуатации приборов учета осуществляет не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

6.12. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных, (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию (её Представителя) о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, использовать соответствующие указания Управляющей организации (её Представителя).

6.13. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц обеспечить участие Представителя УО по эксплуатации приборов учета или, при его отсутствии, специалиста Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения к такому Представителю (в Управляющую организацию) письменно по электронной почте или устно по телефону.

6.14. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию (или с даты введения прибора учета в эксплуатацию).

6.15. Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях: неотображения приборами учета результатов измерений; нарушения контрольных пломб и (или) знаков поверки; механического повреждения прибора учета; превышения допустимой погрешности показаний прибора учета; истечения межповерочного интервала поверки приборов учета.

6.16. Ввод в эксплуатацию прибора учета первоначально, после его ремонта, замены и поверки осуществляется без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится ресурсоснабжающей организацией повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки.

6.17. В случаях прекращения предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества Собственник обращается в диспетчерскую службу Управляющей организации. Факт непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в случаях превышения допустимой продолжительности перерывов предоставления коммунальной услуги и (или) допустимых отклонений качества коммунальной услуги оформляется актом и подписывается Собственником и уполномоченным представителем УО.

6.18. Изменение размера платы за коммунальные услуги в связи с их предоставлением ненадлежащего качества или перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (приложение № 5).

6.19. Приостановление или ограничение предоставления коммунальной услуги производится в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов:

- 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;
- 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;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения (приложение № 6);
- 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;
- неполной оплаты Собственником коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления);
- 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;

6.20. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин приостановки, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности.

6.21. Меры социальной поддержки населения по оплате коммунальных услуг предоставляются в случаях, установленных законодательством РФ.

7. Ответственность сторон.

Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.1. Ответственность Собственника помещения:

7.1.1. В случае несвоевременного внесения платы за жилое помещение, с Собственника взимается пеня в размере одной трехсотой учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, или 0,035% от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией и подлежит уплате Собственниками одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 Договора.

7.1.2. В случае порчи или повреждения мест общего пользования, инженерных систем и оборудования, имущества придомовой территории, Собственник несет финансовую ответственность в объеме материального ущерба. При невозможности выявления виновной стороны, финансовую ответственность несут собственники помещений МКД, пропорционально доле собственности квартиры, на основании обоснованного расчета объема материального ущерба, согласно решению общего собрания собственников.

7.1.3. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед УК и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

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

7.1.5. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Ответственность Управляющей организации:

7.2.1. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- а) возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Собственника;
- б) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих

обязательств.

7.2.2. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы по содержанию имущества многоквартирного дома Собственник вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

7.2.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании, текущем и капитальном ремонте мест общего пользования, возникших до заключения Настоящего договора, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения собственником своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины собственника, а так же из-за недостатка средств на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

7.2.4. В случае если Управляющая организация выступила с предложением о необходимости проведения капитального ремонта, а Собственники отклонили его, то Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.

8. Срок действия, порядок заключения и расторжения договора

8.1. Договор заключается на срок с 01 _____ 20__г. по _____ 20__г.

8.2. Права и обязанности у собственников помещений по настоящему договору возникают с указанной в пункте 8.1 договора даты.

8.3. В случае приобретения помещения в Доме позднее даты, указанной в п.8.1 договора, права и обязанности по настоящему договору у такого Собственника возникают с даты приобретения в собственность помещения в Доме.

8.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора управления по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях на основании п.6 ст.162 ЖК РФ.

8.5. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;
- в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий управляющей организации или если действие лицензии прекращено или она аннулирована в соответствии со статьей 199-200 ЖК РФ;
- на основании решения Общего собрания собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации если управляющая организация не выполняет условий настоящего договора при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления).

8.6. Последствия досрочного расторжения настоящего договора определяются в соответствии с действующим гражданским и жилищным законодательством РФ.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в Доме.

8.8. Окончание срока действия договора или его расторжение по любым основаниям не освобождает стороны договора от обязанности полного исполнения своих обязательств по договору.

8.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются по соглашению сторон и после утверждения сторонами становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

8.10. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.11. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.12. Неотъемлемыми приложениями к Договору являются

1. Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах.
2. Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме.
3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, периодичность работ, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.
4. Перечень, тарифы предоставляемых коммунальных услуг.
5. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
6. Максимально допустимая мощность потребления электроэнергии.
7. Форма платежного документа.
8. Отчет управляющей организации.

9. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией

9.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого Собственника в Доме:
- в течение 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) на качество предоставления коммунальных услуг, направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;
- в течение 10 рабочих дней информацию, предусмотренную Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

9.2. Управляющая организация обязана ежегодно в первом квартале предоставлять письменный отчет об исполнении обязательств по настоящему договору за прошедший год, включающий 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. Отчет размещается на официальном сайте Управляющей организации в Интернете, в системе ГИС ЖКХ, а также вручается Председателю Совета многоквартирного дома.

9.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок, по результатам рассмотрения дается письменный ответ.

9.4. Управляющая организация обязана обеспечивать наличие актуальной информации о своих службах, в том числе об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы, а также информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля на официальном сайте управляющей организации и квитанциях по оплате за помещение (приложение № 1).

9.5. Управляющая организация обязана при наличии уполномоченного представителя собственников обеспечивать возможность его личного участия в приемке выполненных работ, работе комиссии по проверке готовности дома к сезонной эксплуатации и других мероприятиях, когда это предусмотрено требованиями действующего законодательства РФ.

9.6. Управляющая организация обязана обеспечить участие любого собственника по его желанию, оформленному в виде заявления, в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках технического состояния инженерных систем, оборудования и приборов учета с целью подготовки предложений по их ремонту.

9.7. Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ отражаются в актах, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

10. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация:

ООО «Импульс» 157201, г. Галич, ул.Калинина, 27 кв.69

ИНН 4403005908, КПП 440301001 Р/с 40702810129000002706

в Костромском ОСБ № 8640 г. Кострома К/с 30101810200000000623 БИК 043469623

Генеральный директор _____ Т.В.Вакорина

МП

Собственники: Настоящий Договор утвержден общим собранием Собственников жилого дома № ____ по ул. _____ г.Галич (протокол очного голосования № ____ от « _____ » _____ 20__ г.).

Уполномоченным представителем в целях данного Договора назначается _____, а также право подписания приложений и дополнительных соглашений к настоящему Договору предоставляется _____, председателю Совета дома (Собственник кв.№ ____) согласно протокола очного голосования № ____ от « _____ » _____ 20__ г.

Подпись уполномоченного представителя

(ФИО)

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах

I. Информация об Управляющей организации

1. Управляющая организация ООО «Импульс», ИНН 4403005908, ОГРН

2. Сведения о наличие лицензии: № 44-000001, дата выдачи «10» апреля 2015г. ГЖИ по Костромской области.

3. Регистрационные данные: ОГРН 1124433000548 зарегистрирован МИФНС № 2 по Костромской области 14.11.2012г. ИНН 4403005908 / КПП 440301001; р/сч 40702810129000002706, БИК 043469623 в Костромском ОСБ 8640 СБ РФ г. Кострома Кор. Счет 30101810200000000623

4. Почтовый адрес 157202 Костромская область, г.Галич ул.Калинина д.27 кв.69

5. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации 157202 Костромская область, г.Галич ул.Калинина д.27 кв.69

6. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом: www.admgalich.ru, www.reformagkh.ru, ГИС ЖКХ.

7. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731: www.admgalich.ru, www.reformagkh.ru, ГИС ЖКХ.

7. Адрес электронной почты: vakorinat@mail.ru

8. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Наименование подразделения, должностных лиц	Вид деятельности данного подразделения	Режим работы	Телефон
Руководитель Вакорина Татьяна Валерьевна	прием потребителей по вопросам управления многоквартирным домом	понедельник-пятница с 09-00 до 16-00 час. перерыв на обед с 12-00 до 13-00час., выходной суббота, воскресенье. Часы личного приема граждан: с 13-00час. до 14-00час. – среда	8-910-952-78-19
Аварийно-диспетчерская служба	прием заявок потребителей	круглосуточно	8-915-919-18-34

Номера дежурных и аварийно-диспетчерских служб:

Единая дежурная диспетчерская служба администрации городского округа - г. Галич - 8 (49437) 2-17-07

Аварийная служба ОАО МРСК Центра» - 8 (49437) 2-11-15

Единая информационная служба ЖКХ - 8 (4942) 39-04-04, 39-04-07

Диспетчер департамента ЖКХ области - 8 (4942) 31-22-14

Диспетчерская служба ЖКХ области - 8 (4942) тел./факс 31-25-91

II. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

Органы государственного жилищного надзора: Государственная жилищная инспекция г.Галич ул.Клары Цеткин д.23, телефон 8 (49437) 2-12-89

(наименование, адрес, телефон)

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства

Администрация городского округа – город Галич, г.Галич пл.Революции д.23, телефон 8 (49437) 2-20-17

(наименование, адрес, телефон)

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления:

Администрация городского округа – город Галич, г.Галич пл.Революции д.23, телефон 8 (49437) 2-20-17

(наименование, адрес, телефон)

Собственник

Управляющая компания

Генеральный директор ООО «Импульс»

_____ (Вакорина Т.В.)

М.П.

**Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме
город Галич ул. _____ дом № _____**

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования в т.ч		
Межквартирные лестничные площадки	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола – ж/бетонные плиты	Количество лестничных площадок требующих текущего ремонта - ____ шт. площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м
Лестницы	Кол-во лестничных маршей ____ шт. Материал лестничных маршей – ж/б Материал ограждения – металлические перила	Количество лестниц, требующих ремонта - _0шт. В том числе: лестничных маршей – _____ шт. ограждений – 0 шт.
Коридоры	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Материал пола - ж/бетонные плиты	Количество коридоров, требующих ремонта – ____ шт. площадь пола, требующая ремонта – _____ кв.м
Чердаки	Количество – _-____шт. Площадь пола – _____ кв.м	Санитарное состояние - удовлетворительное Требования пожарной безопасности - соблюдаются
Технические подвалы	Количество – ____ шт. Площадь пола – _____ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: Теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Тепловой пункт	Санитарное состояние — удовлетворительное, Требования пожарной безопасности - соблюдаются. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _нет необходимости; Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _нет необходимости
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента — ж/бетонный	Состояние удовлетворительное.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов – ____ шт. Материал отделки: стен окраска. Материал отделки потолков краска.	Количество подъездов нуждающихся в ремонте - ____шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Перекрытия	Количество этажей - _____ Материал – ж/б.	Площадь перекрытия, требующая ремонта - 0 кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий требующих утепления - 0-кв.м
Крыши	Количество – ____ шт. Вид кровли - скатная. Материал кровли –железная Площадь кровли – _____ кв.м	Характеристика состояния – удовлетворительное: площадь крыши требующей капитального ремонта – 0 кв.м площадь крыши требующей текущего ремонта - _0 кв.м
Двери	Кол-во дверей ограждающих вход в помещения ОП — ____ шт. из них:деревянных — ____шт. металлических - _____шт.	Количество дверей ограждающих вход в помещения ОП требующих ремонта - 0шт. из них деревянные - _0 шт. металлических - _0 шт.
Окна	Количество окон расположенных в МОП – _____шт. из них деревянных – _____.	Количество окон расположенных в МОП требующих ремонта - _0 шт. из них деревянных - _0 шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Светильники	Количество – ____ шт.	Количество светильников, требующих замены - 0_-шт. Количество светильников требующих ремонта – 0 шт.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - 0_ шт. вентилей - _0 шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние удовлетворительное
Элеваторные узлы	Количество – 0 шт.	Состояние удовлетворительное
Радиаторы	Материал и количество – _____, чугунные _____ шт.	Требует замены (материал и количество): 0_ шт.
Насосы	Количество - _____шт.	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - _____шт.; вентилей - _____шт. Кранов - _____шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - _0шт.; вентилей - _0_шт. кранов - _0_шт.
Сети газоснабжения		Состояние удовлетворительное
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде дома	Количество – ____ шт.	Состояние удовлетворительное

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор ООО «Импульс»
_____(Вакорина Т.В.)
М.П.

**Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и текущему ремонту общего имущества, периодичность работ, определение их стоимости и размера платы
за содержание и текущий ремонт жилого помещения по адресу г.Галич, ул. _____, дом _____ площадь жилых и
нежилых помещений _____ кв.м.**

№ п/п	Наименование	Годовая стоимость работ (услуг) по дому, руб.	Стоимость работ (услуг) на 1м2 помещения в месяц, руб.
	Перечень работ, услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества		
1	Услуги по управлению домом		
	<i>включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартами:</i>	<i>условия выполнения</i>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов	
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, нанимателях, арендаторах и других пользователях помещений и общим имуществом в многоквартирном доме в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации	
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечению безопасного и комфортного проживания в многоквартирном доме. в т.ч.: – определение способа выполнения (предоставления) отдельных работ (услуг), проведения мероприятий; -заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества в МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; - получение, учет и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; -взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением МКД	в порядке, определяемом Управляющей организацией	
	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора	
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН	
	Канцелярские и хозяйственные расходы	ежемесячно	
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учета,	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя	
	ФОТ, налоги	ежемесячно	
	Телекоммуникационные услуги, потребляемые офисом управляющей компании, транспортные расходы, оплата аренды занимаемого помещения	ежемесячно	
	Приобретение основных средств компании, амортизационные отчисления на имущество, которое находится в собственности организации	ежемесячно	
	Расчеты со сторонними организациями (банки, почта, подрядные организации и т.д.)	ежемесячно	
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно	
	Абонентское обслуживание: оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за отчетным	
	Прием граждан (собственников и нанимателей жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	по графику такого приема	
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом		
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и направление заявителю извещения (в т.ч. по телефону) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное - в течение 2х рабочих дней с даты получения	
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественного оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в теч. 2х часов, или время, согласованное с потребителем	
	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	ежеквартально, в порядке, указанном в п.4.1.7 Договора, годового – не позднее, чем за 30 дней до окончания каждого года действия Договора	
	Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий	ежегодно при подготовке годового отчета	
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД, а также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников	за 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор	

	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
	Работа по взысканию задолженности	В течение управления МКД
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном общим собранием собственников
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире, составление актов о порче личного имущества	в течение 2х час. с момента поступления заявки в диспетчерскую службу
2.	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома	
2.1	Содержание мест общего пользования	
	Замена разбитых стекол в МОП Укрепление перил, поручней, тетив на лестничных маршах – по необходимости Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подъездах и вспомогательных помещениях	по мере необходимости по мере необходимости по мере необходимости
2.2	Проведение дератизации мест общего пользования	
	Дератизация	2 раза в год
2.3	Благоустройство и содержание придомовой территории	
	Содержание в зимний период (с ноября по март) включает следующий перечень работ, услуг: Уборка снега при обильном снегопаде	периодичность Начало работ не позднее 4 часов после начала снегопада
	Удаление наледи	При образовании
	Посыпка территории противогололедными материалами	по мере необходимости
	Сбрасывание снега с крыш и с козырьков подъездов, сбивание сосулек	по мере образования
	Содержание в летний период (с мая по сентябрь) включает следующий перечень работ, услуг: Окос травы	периодичность 3-4 раза за сезон
	Очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства	по мере необходимости
2.4	Работы по содержанию и ремонту конструктивных элементов мест общего пользования	
	Периодические, технические, плановые осмотры с составление соответствующих актов Работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций Восстановление запирающих устройств подвалов и выходов на кровлю Очистка кровли от мусора Закрытие и раскрытие продухов подвальных окон Проверка состояния ливневых канализаций с выполнением профилактической прочистки Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях здания	весной и осенью -2 раза в год по мере необходимости по мере необходимости Весной и осенью по мере перехода эксплуатации дома в осенне-зимний период по мере перехода эксплуатации дома в осенне-зимний период
2.5	Работы по содержанию и ремонту систем дымоудаления и вентиляции	
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, техническое освидетельствование вентиляционных каналов и вытяжных устройств	2 раза в год
	Устранение незначительных неисправностей в системе вентиляции, устранение засоров	по мере необходимости
2.6	Вывоз твердо-бытовых отходов (крупногабаритного мусора)	
	Вывоз ТБО осуществляется в период месячника по благоустройству, во время уборки мест общего пользования	по графику
2.7	Содержание и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования включает следующий перечень работ, услуг, периодичность: 1.Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования дома согласно перечню общего имущества дома (Приложение № 2 к Договору). 2.Обслуживание и наладка инженерного оборудования дома, и инженерного оборудования МОП, планово-предупредительные ремонты внутридомового инженерного оборудования и сетей, подготовка дома и его инженерной системы к сезонной эксплуатации. Технические осмотры и техническое обслуживание помещений Собственника с выполнением следующих видов работ:	
2.7.1	Холодное водоснабжение и водоотведение:	
	Прочистка канализационного лежачка, проверка исправности канализационных вытяжек; Устранение течи, уплотнение стгонов, набивка сальников, укрепление соединения приборов, укрепление трубопроводов, устранение засоров; Уплотнение стыков, укрепление труб в подвалах; Замена и установка ревизий, прокладок и крышек ревизий в системе канализации; Устранение неисправностей в системе канализации и водоснабжения, замена участков трубопроводов, но не более 2%; Ревизия запорной арматуры (при необходимости замена, но не более 10%, кроме задвижек); Восстановление, устройство врезок под контрольно-измерительные приборы; Восстановление покраски участков трубопроводов но не более 10%. Осмотр систем водопровода и канализации	по мере необходимости еженедельно
2.7.2	Центральное отопление и горячее водоснабжение	
	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры, уплотнение стгонов, устранение засоров; Наладка и регулировка системы горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непрогревов, воздушных пробок Консервация системы центрального отопления, регулировка запорной арматуры; Теплоизоляция труб и приборов системы центрального отопления, проходящих в открытых местах Осмотр коммуникаций Ревизия элеваторных узлов, Промывка трубопроводов и нагревательных приборов ревизия запорной и регулировочной арматуры, кроме задвижек, промывка и опрессовка системы центрального отопления Устранение неисправностей в системе центрального отопления, горячего водоснабжения, замена участков трубопроводов, но не более 2%; Восстановление теплоизоляции, но не более 5%; Устройство дополнительных подвесок, кронштейнов для временных трубопроводов. Опорожнение системы отопления; Восстановление покраски участков трубопроводов, но не более 10%.; регулировка трехходовых кранов, набивка сальников	по мере необходимости в течении отопительного сезона по мере необходимости по мере перехода к эксплуатации жилого фонда в весенне - летний период 2 раза в месяц по мере перехода эксплуатации дома в осенне-зимний период по мере необходимости по мере необходимости
2.7.3	Система электроснабжения	
	Устранение провисания электропроводки, изоляция соединений проводов; Замена лампочек на 1-х этажах подъездов (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Замена лампочек у входов в подъезды (но не более 2 лампочек на 1 точку освещения в месяц); Осмотр общедомовой системы электроснабжения	по мере необходимости 2 раза в год

	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	согласно требований технических регламентов
2.7.4	Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:	
	Устранение аварий на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения; аварийные отключения вследствие протечек и подключения после ликвидации аварии Выполнение заявок населения: протечка кровли в отдельных местах Нарушение водоотвода Замена разбитого стекла в зимнее время в летнее время - 3 суток Неисправность: освещения - 7 суток; электропроводки и оборудования - 3 часа	в течение 1 часа после получения заявки диспетчером в течение 1 суток в течение 5 суток зимой в течение 24час, летом 72
2.7.5	Проверка и ремонт коллективных приборов учета	согласно требований технических регламентов
2.8.	Работы по обеспечению пожарной безопасности	
3	Текущий ремонт МКД, в который входят все виды работ не вошедшие в п.1,2, в том числе: сети ХВС, ГВС, водоотведения, сети отопления, сети электроснабжения, фасад и конструктивные элементы, благоустройство и т.д., которые планируются или проводятся по заявке и оплачиваются по смете, согласованной со сторонами договора. Кроме того на субсчет «Текущий ремонт» должны переводиться денежные средства, поступающие на р/с дома от любых внешних источников (расчетных счетов).	
	<i>включает следующий перечень работ, услуг:</i>	<i>периодичность</i>
3.1.	Фундаменты, относящиеся к общему имуществу дома: Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки; устранение мелких деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.; восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов; усиление (устройство) фундаментов под оборудование; смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов; устройство и ремонт вентиляционных продухов	по мере выявления
3.2.	Стены и фасады, относящиеся к общему имуществу дома: Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; Заделка отверстий, гнезд, борозд; Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; Заделка, ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; Замена покрытий выступающих частей по фасаду, восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.	по мере выявления
3.3.	Крыши, относящиеся к общему имуществу дома: Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.; Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и др.; Замена водосточных труб.; Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов.; Замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров, устройств заземления зданий с восстановлением водонепроницаемости места крепления; Укрепление и ремонт парапетных ограждений; Восстановление (ремонт) и устройство новых переходов на чердак через трубы вентиляционных коробов; Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов; Ремонт и восстановление гидроизоляционного и утепляющего слоя чердачного перекрытия; Проверка исправности, ремонт слуховых окон и выходов на крыши	по мере выявления при подготовке жилого здания к эксплуатации в осенне-зимний период
3.4.	Оконные и дверные заполнения, относящиеся к общему имуществу дома: восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования; Установка дверных пружин; смена оконных и дверных приборов в МОП	по мере выявления
3.5.	Лестницы, крыльца, козырьки над входами в подъезды, в подвалы, относящиеся к общему имуществу дома: Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок лестниц; Частичная замена и укрепление металлических перил; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных плит козырьков, крылец; Восстановление или замена отдельных элементов крылец; Восстановление козырьков над входами в подъезды	по мере выявления
3.6.	Полы, относящиеся к общему имуществу дома: Замена, восстановление отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома	по мере выявления
3.7.	Центральное отопление, относящиеся к общему имуществу дома: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления; Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов и запорно-регулирующей арматуры Ремонт, регулировка, гидравлические испытания систем; Замена отдельных электродвигателей или насосов малой мощности; восстановление разрушенной тепловой изоляции; Ремонт узлов учета теплоснабжения	по мере выявления по мере необходимости
3.8.	Внутренние системы водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения (включая насосные установки в жилых домах), относящиеся к общему имуществу дома: Установка, замена и восстановление работоспособности соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы; Прочистка выпусков дворовой канализации дренажа; Ремонт узлов учета водоснабжения	по мере выявления
3.9.	Электроснабжение и электротехнические устройства, относящиеся к общему имуществу дома: Восстановление работоспособности электроснабжения здания, замена неисправных участков электрической сети здания; Замена предохранителей, автоматических выключателей пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов; Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования зданий; Установка и замена приборов учета электроэнергии в местах общего пользования	по мере выявления

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор ООО «Импульс»
_____(Вакурина Т.В.)
М.П.

Перечень, тарифы, нормативы предоставляемых коммунальных услуг

Вид коммунальной услуги, поставщик	Нормативный правовой акт, устанавливающий тариф	Стоимость услуги	Норматив потребления коммунальной услуги	Нормативный правовой акт, устанавливающий норматив
Центральное отопление ООО «Энергоинвест» ИНН 4403006235	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов КО №14/318 от 18.11.2014 г.	с 01.07.2015 г. 3206 руб.06 коп./Гкал с НДС)	<i>В жилых помещениях</i> 0,0368 Гкал./м.кв. <i>на общедомовые нужды</i> - 0,00	Решение от 26 апреля 2007 года № 173 Думы города Галича «Об утверждении норматива отопления для населения города Галича»
Горячее водоснабжение ООО «Энергоинвест» ИНН 4403006235	Постановление Думы г. Галич для ООО «Энергоинвест»	С 01.01.2013 г. 141 руб.57 коп./м ³ (с НДС)	<i>В жилых помещениях</i> - от 0,91 до 6,39 (приложение № 1) <i>на общедомовые нужды</i> - 0,026 куб. м /кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области от 28 мая 2013 года № 4-НП
Холодное водоснабжение ООО «Водоканалсервис» Галичское представительство ИНН 4401095293	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/479 от 19.12.2014 г.	с 01.07.2015 г. – 51 руб.44 коп./м ³ (с НДС)	<i>В жилых помещениях</i> - от 0,91 до 6,39 (приложение № 1) <i>на общедомовые нужды</i> - 0,026 куб. м /кв. м общей площади помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области от 28 мая 2013 года № 4-НП
Водоотведение ООО «Водоканалсервис» Галичское представительство ИНН 4401095293	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/479 от 19.12.2014 г.	с 01.07.2015 г. – 50 руб.22 коп./м ³ (с НДС)	отсутствует	-
Электроэнергия и освещение мест общего пользования ОАО «Костромская сбытовая компания» ИНН 4401050567	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/500 от 23.12.2014 г. «О тарифах на электрическую энергию для населения и потребителей, приравненных к категории население по Костромской области на 2015 г.»	с 01.07.2015 г. 3 руб.74 коп./кВт дома с электроплитами с 01.07.2015 г. 2 руб.62 коп./кВт	<i>В жилых помещениях</i> - (приложение № 2) <i>На общедомовые нужды</i> 2,86 кВт.ч/кв. м общей площади	Постановление от 16 октября 2012 года № 2-НП «Об утверждении нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на территории КО»
Сбор, вывоз и утилизация мусора ООО «Полигон» ИНН 4403005619		Утилизация ТБО: с 01.07.2015 г. – 78 руб.48 коп./м ³ (без учета НДС) Сбор, вывоз и захоронение ТБО: С 01.01.15 г. – 52 руб.23 коп./чел.в месяц	отсутствует	-
Газоснабжение (сжиженный газ) ООО «Костромагазресурс» ИНН 4414008481	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №14/498 от 23.12.2014 г.	От групповой резервуарной установки с 01.07.15 г. – 30 руб.05 коп./кг (с НДС) с места промежуточного хранения (склада) с 01.07.15 г. – 41 руб.62 коп./кг (с НДС) с места промежуточного хранения (склада) с 01.07.15 г. – 874 руб.03 коп./кг (с НДС)	<i>В жилых помещениях</i> МКД и жилые дома, оборудованные газовой плитой – 6,94 кг/чел МКД и жилые дома, оборудованные газовыми водонагревателями (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) – 10,00 кг/чел. МКД и жилые дома, оборудованные газовой плитой и не оборудованные газовым водонагревателем (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) – 3,51 кг/чел. <i>На общедомовые нужды</i> - отсутствует	Постановление Департамента регулирования цен и тарифов Костромской области №19 НП от 15.01.2015г.
Газоснабжение (природный газ) ООО	Постановление Департамента государственного регулирования цен и	Для отопления жилых помещений, оборудованных котлами, отопительными аппаратами и		Постановление Региональной службы по тарифам Костромской области «О нормативах газоснабжения» от

«НОВАТЭК - Кострома» ИНН 4401017834	тарифов Костромской области от 16.12.2014 N 14/446 "Об утверждении дифференцированных розничных цен на природный газ, реализуемый ООО "НОВАТЭК-Кострома"	газифицированными печами, по установленным нормам или при учете по счетчику, а также при комплексном потреблении (отопление, бытовое потребление) при наличии общего прибора учета газа на первое полугодие 2015 года установлены в размере 4,23 руб./куб. м. , на второе полугодие - 4,54 руб./куб. м. ; для бытового потребления газа в газовых плитах и проточных водонагревателях по установленным нормам или при учете по счетчику на первое полугодие установлены в размере 5,60 руб./куб. м. , на второе полугодие - 6,02 руб./куб. м.	В жилых помещениях – (приложение № 3) На общедомовые нужды - отсутствует	9 ноября 2006 г. N 06/68
-------------------------------------	---	---	---	--------------------------

Приложение №1

Нормативы потребления коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению и водоотведению в жилых помещениях на территории Костромской области Постановление от 28 мая 2013 года № 4-НП

N п/п	Степень благоустройства многоквартирного или жилого дома		Холодное водоснабжение (куб. м на 1 человека в месяц)	Горячее водоснабжение (куб. м на 1 чел.в месяц)	Водоотведение (куб. м на 1 человека в месяц)
	состав внутридомовых и инженерных систем	состав внутриквартирного (домового) оборудования			
1	2	3	4	5	6
1	Водоснабжение от уличных водоразборных колонок	-	0,91	-	-
2	Централизованное холодное водоснабжение, без водоотведения	душ, раковина, мойка кухонная, унитаз	2,96	-	-
		раковина, мойка кухонная, унитаз	2,10	-	-
		раковина, мойка кухонная	1,42	-	-
		мойка кухонная	0,91	-	-
3	Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение	ванна длиной 1650-1700 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,88	-	4,88
		ванна длиной 1500-1550 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,66	-	4,66
		ванна длиной 1200 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,46	-	4,46
		душ, раковина, мойка кухонная, унитаз	3,21	-	3,21
		раковина, мойка кухонная, унитаз	2,34	-	2,34
		раковина, мойка кухонная	1,42	-	1,42
4	Централизованное горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение	ванна длиной 1650-1700 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,88	3,92	8,80
		ванна длиной 1500-1550 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,66	3,65	8,31
		ванна длиной 1200 мм с душем, раковина, мойка кухонная, унитаз	4,46	3,41	7,87

		душ, раковина, мойка кухонная, унитаз	3,21	2,13	5,34
		раковина, мойка кухонная, унитаз	2,34	1,08	3,42
		раковина, мойка кухонная	1,42	0,94	2,36
5	Централизованное холодное водоснабжение, водоотведение при наличии ванн и внутриквартирных водонагревателей	водонагреватели на твердом топливе	4,56		4,56
		электрические водонагреватели	5,47		5,47
		газовые водонагреватели	6,39		6,39
6	Общежития с общими душевыми	-	1,22	1,52	2,74
7	Общежития с душами при всех жилых помещениях	-	1,83	2,43	4,26

Приложение № 2

N п/п	Количество комнат в квартире (жилом доме)	Количество человек, проживающих в квартире (жилом доме)	Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению	
			в домах с газовыми плитами	в домах с электрическими плитами
			кВт.ч на человека в месяц	
1	2	3	4	5
1	одна	1	143	193
		2	89	120
		3	69	93
		4	56	75
		5 и более	49	66
2	две	1	184	228
		2	114	141
		3	88	109
		4	72	89
		5 и более	63	77
3	три	1	209	249
		2	129	154
		3	100	119
		4	81	97
		5 и более	71	85
4	четыре и более	1	226	264
		2	140	164
		3	108	127
		4	88	103
		5 и более	77	90

Приложение № 3

НОРМАТИВЫ ПОТРЕБЛЕНИЯ ПРИРОДНОГО ГАЗА

N п/п	Виды потребления природного газа	Норматив потребления
1	Для газовой плиты при наличии центрального отопления и центрального горячего водоснабжения (куб. м/чел. в месяц)	11,1
2	Для газовой плиты и газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения (куб. м/чел. в месяц)	31,4
3	Для газовой плиты при отсутствии газового водонагревателя и центрального горячего водоснабжения (куб. м/чел. в месяц)	16,2
4	Для газового водонагревателя при отсутствии газовой плиты и центрального горячего водоснабжения (куб. м/чел. в месяц)	20,3
5	На отопление жилых помещений от газовых приборов, не оборудованных газовыми счетчиками (куб. м/месяц на 1 кв. м отапливаемой площади)	7,6
6	На отопление нежилых помещений от газовых приборов, не оборудованных газовыми счетчиками:	
6.1	гаражи, мастерские и т.п. (куб. м на 1 кв. м отапливаемой площади в течение периода: январь, февраль, март, апрель, октябрь, ноябрь, декабрь)	5

6.2	бани (куб. м/месяц на 1 кв. м отапливаемой площади)	5
6.3	теплицы весенние (куб. м на 1 кв. м отапливаемой площади в течение периода: март, апрель, май)	15
6.4	теплицы зимние (куб. м на 1 кв. м отапливаемой площади в течение периода: январь, февраль, март, апрель, май, октябрь, ноябрь, декабрь)	15
7	На приготовление кормов и подогрева воды домашним животным от газовых приборов (куб. м в месяц на одно животное)	
7.1	лошадь, коза, овца	5
7.2	корова, бык	12
7.3	свинья	22

Объемы месячного расхода природного газа на отопление жилых и нежилых помещений, не оборудованных приборами учета, устанавливаются по взаимному соглашению между газоснабжающей организацией и потребителем на основании заявления последнего. При отсутствии заявления оплата производится в соответствии с данными табл. 1.

Период	Объемы расхода газа (куб. м) на 1 кв. м отапливаемой площади				
	жилые дома, квартиры	теплицы весенние	теплицы зимние	гаражи, мастерские	бани
Всего за год, в том числе по месяцам:	91,2	45	120	35	60
Январь	11,0	-	15,0	5,0	7,2
Февраль	11,0	-	15,0	5,0	7,2
Март	11,0	15,0	15,0	5,0	7,2
Апрель	11,0	15,0	15,0	5,0	7,2
Май	4,1	15,0	15,0	-	2,7
Июнь	2,0	-	-	-	1,4
Июль	2,0	-	-	-	1,4
Август	2,0	-	-	-	1,4
Сентябрь	4,1	-	-	-	2,7
Октябрь	11,0	-	15,0	5,0	7,2
Ноябрь	11,0	-	15,0	5,0	7,2
Декабрь	11,0	-	15,0	5,0	7,2

Собственник

Управляющая компания
 Генеральный директор ООО «Импульс»
 _____ (Ваколина Т.В.)
 М.П.

**Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность***

Требования к качеству коммунальных услуг	предельные сроки устранения аварий и иных нарушений при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) не более чем на 5°C; б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
3. Водоотведение		
3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: ¹ а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	не допускается	за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
5. Отопление		

<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>5.2. Обеспечение температуры воздуха:² а) в жилых помещениях не ниже + 18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус 31°C и ниже + 20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>5.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающимся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

² Порядок определяется в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением РФ.

Примечания:

1. В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2. Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3. Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор ООО «Импульс»
_____(Ваколина Т.В.)
М.П.

**МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМАЯ МОЩНОСТЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ 8800 ВАТТ (НА СЧЕТЧИКЕ
УСТАНОВЛЕН АВТОМАТ 40А), ПОДАЧА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ДВУМЯ ГРУППАМИ ПО 16А, ТРЕТЬЯ ГРУППА ПРОЛОЖЕНА
ОТДЕЛЬНО ДЛЯ ЭЛЕКТРОПЛИТЫ МОЩНОСТЬ 8кВт.**

№ пп	Наименование	Установленная мощность (Ватт)
1	Осветительные приборы	1800-3700
2	Телевизор	120-140
3	Радио и пр. аппаратура	70-100
4	Холодильник	165-300
5	Морозильник	140
6	Стиральная машина	
	- без подогрева воды	600
	- с подогревом воды	2000-2500
7	Джакузи	2000-2500
8	Электропылесос	650-1400
9	Электроутюг	900-1700
10	Электрочайник	1700-2000
11	Посудомоечная машина с подогревом воды	2200-2500
12	Электромясорубка	1100
13	Соковыжималка	200-300
14	Тостер	650-1050
15	Миксер	250-400
16	Электрофен	400-1600
17	Печь микроволновая (СВЧ)	900-1300
18	Вытяжка	250
19	Вентилятор	1000-2000
20	Гриль	650-1350
21	Стационарная электрическая плита	8500-10500
22	Электрическая сауна	12000

**ТРЕБОВАНИЯ К ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, НАЙМОДАТЕЛЯМ И АРЕНДОДАТЕЛЯМ.
ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ИСПОЛНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА**

Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор ООО «Импульс»
_____ (Ваколина Т.В.)
М.П.

Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единственным для указанных в п.5 Договора видов платы и предъявляется к оплате плательщикам Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями (или Управляющей организацией).
2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией по согласованию с её Представителем по расчетам с потребителями в зависимости от возможности используемых указанным Представителем технических средств, позволяющих формировать платежные документы.
3. Плательщикам – гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.
4. Плательщик - гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Представителя Управляющей организации по расчетам с потребителями о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также обратиться к такому Представителю для получения платежного документа с указанием в нем вносимых сумм по частично (предварительно) оплачиваемым услугам или по которым оплачивается задолженность.
Если плательщик – гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, без указания видов оплачиваемых услуг и соответственно вносимых по ним сумм, произведенная таким плательщиком частичная, предварительная оплата или оплата задолженности распределяется пропорционально начисленным платежам, по видам услуг, по платежным документам, по которым производится частичная, предварительная оплата или оплата задолженности.
5. Плательщикам – юридическим лицам предъявляется к оплате расчетная часть платежного документа и счет на оплату, в том числе, в соответствии с установленным общим собранием собственников порядке внесения платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающие организации, путем их направления по электронной почте плательщикам и последующего направления подлинников таких документов по почтовому адресу указанных плательщиков, если иной порядок получения таких подлинников не будет заявлен собственником (плательщиком) в Управляющую организацию или её Представителю по расчетам с потребителями.
6. Внесение платы по Договору наймодателем жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном в соглашении, заключаемом Управляющей организацией с таким наймодателем, в котором может определяться иная форма платежного документа, предъявляемого к оплате такому наймодателю и иные сроки его предъявления.
7. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в размере, определяемом в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, платежный документ предъявляется к оплате соответствующему пользователю помещения, кроме случая, указанного в п.8 настоящего Приложения.
8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца, если пользователи помещений участвуют в расчетах по Договору согласно соглашению, заключенному Управляющей организацией и собственником помещений.
9. Платежный документ, составляемый в порядке, указанном в настоящем Приложении, может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по Договору, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.
10. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с собственником помещения о порядке внесения платы по Договору.

Форма платежного документа.

К оплате по № лицевого участка	С Ч Е Т за период	
31.01.19	ОСО Импульс ИНН/КПП 4403009908/440301001	
ОСО "ИМПУЛЬС"	Плательщик: Адрес: Галич	
Оплата в отделениях Сбербанка, Почты и Россельхозбанка	№ лицевого счета:	
Местонахождение лицевого участка: Ул. Колыкина, д.27	Долг за прош. время:	Услуга
Телефон аварийной службы: +7 919 919 18 34	Начислено:	ед. изм.
Телефон электрики: +7 919 919 18 34	Оплачено:	прод.
Часы работы: Пн-Пт: 8:00-12:00, 13:00-17:00	Пени:	наст.
Квитанция за период	Всего к оплате:	
Срок хранения квитанции 3 года	Всего к оплате с пени:	
Плательщик: Адрес: Галич		
Общая площадь:		
Пени:	Долг за прош. время:	
Всего к оплате:	Начислено за мес.:	
Всего к оплате с пени:	Оплачено в тек. мес.:	
	Оплачено пени:	
Последняя оплата:	Вид платежа	Тариф
Оплата через:	Содержание жилья	ед. изм.
	Текущий ремонт	ед. изм.
	Содержание жилья	0-00
	Текущий ремонт	0-00
	ИТОГО:	0-00
		0-00
		0-00

Собственник

Управляющая компания
Генеральный директор ООО «Импульс»
_____(Вакорина Т.В.)
М.П.

Отчет Управляющей организации

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям части 1.1. ст.161 ЖК РФ и утвержденным Правительством Российской Федерации правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ;

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходов таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственник

Управляющая компания

Генеральный директор ООО «Импульс»

_____ (Вакорина Т.В.)

М.П.