**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Красноярск «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ .

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации и иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов власти Красноярского края и города Красноярска.

1.4. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

Собственники нежилых помещений заключают с управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. Управляющая компания - организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления.

1.6. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);

в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;

г) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

д) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов (при наличии), автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещения, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение).

Конкретный состав и характеристики общего имущества многоквартирного дома раскрываются управляющей компанией согласно стандарту раскрытия информации.

1.6.1. Контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близрасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома / таких домов. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников за содержание и ремонт общего имущества.

1.7. Управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая компания в соответствии с условиями настоящего договора и решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

1.8. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

1.9. Управляющая компания в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных потребителей жилищно-коммунальных услуг, в т.ч. лиц зарегистрированных, проживающих в жилых помещениях. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора и нормами действующего законодательства. Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных в Единую городскую информационную расчетную систему «СПРИНТ» с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг, автоматизированного составления и печати квитанций, обеспечения работы управляющей компании и выполнения управляющей компанией своих обязанностей. Работа Единой городской информационной расчетной системы «СПРИНТ» обеспечивается ЗАО «КрасИнформ» (юридический адрес: 660049, г. Красноярск, ул. Парижской Коммуны, 41), которому управляющая компания поручает обработку персональных данных, а именно: хранение, накопление, систематизацию данных в Системе «СПРИНТ»; извлечение персональных данных из Системы с целью печати квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг; использование персональных данных в личном кабинете Виртуальной абонентской службы; предоставление персональных данных платежным агентам, операторам по переводу денежных средств в целях технологического обеспечения приема и перевода денежных средств в оплату жилищно-коммунальных услуг. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а также информация, которая необходима управляющей компании для выполнения своих обязательств. В случае получения от собственника уведомления о несогласии с передачей своих персональных данных ЗАО «КрасИнформ» управляющая компания обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки ЗАО «КрасИнформ» в ЕГИРС «СПРИНТ».

1.10. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей компанией при наличии решения общего собрания собственников помещений либо решения Совета дома, за исключением следующих случаев:

- выполнение работ, входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества согласно Приложению №3;

- все аварийные, неотложные, обязательные, текущие, сезонные работы, необходимые для содержания дома как объекта;

- по предписаниям надзорных органов.

*Комментарий: Сомнительная ценность для договора управления. Для поручения Совету дома требуется не менее 2/3 голосов от общего числа собственников. Договор подписывается простым большинством. Аварийные, неотложные, обязательные, текущие и сезонные работы, необходимые для содержания дома как объекта выполняются без решения ОСС (постановление Президиума ВАС РФ №6464/10 от 29.09.2010)*

1.11. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

*Комментарий: учитывая предлагаемую продолжительность договора (5 лет) целесообразно использовать эффект масштаба компании и не откладывать проведение работ по текущему ремонту до накопления необходимого объема средств, но использовать возможность расчета собственников на протяжении действия всего договора.*

1.12. Сведения о собственниках помещений (дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон (для физ. лица) / наименование, место государственной регистрации, контактный телефон (для юр. лица)), лицах, проживающих в помещении собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг, размер (объем, площадь) отапливаемых помещений; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, срок проведения очередной поверки; вид деятельности, осуществляемый в нежилом помещении указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточки собственников помещений, правоустанавливающие документы, техническая документация и пр.).

1.13. Любые значимые сообщения, уведомления, извещения, исходящие от управляющей компании и адресованные собственнику(-ам), связанные с управлением домом и процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг, должны быть сделаны путем размещения соответствующей информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории, или через председателя совета дома или через членов совета дома, либо путем направления (вручения / вложения в почтовый ящик) соответствующего уведомления / объявления по месту нахождения помещения.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

2.2. Управляющая компания по заданию собственника за плату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлению коммунальных услуг.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. *Управляющая компания обязана:***

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в интересах собственников в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических и гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору.

3.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме при наличии к тому оснований, предусмотренных действующим законодательством (необходимости их проведения). Проведение работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными и обязательными, осуществляется при наличии накопленных и достаточных для финансирования проведения ремонта средств (из ежемесячно оплачиваемых собственниками на ремонт).

*Комментарий: учитывая предлагаемую продолжительность договора (5 лет) целесообразно использовать эффект масштаба компании и не откладывать проведение работ по текущему ремонту до накопления необходимого объема средств, но использовать возможность расчета собственников на протяжении действия всего договора.*

Текущий ремонт проводится при необходимости предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов.

*Комментарий: условие договора ограничивает возможность собственников к выбору тех или иных видов работ, а также накладывает ограничение по срокам реализации решения ОСС*

Управляющая компания осуществляет содержание дома с соблюдением Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.4. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу, в том числе:

*а) холодного водоснабжения;*

*б) горячего водоснабжения;*

*в) водоотведения;*

*г) отопления (теплоснабжения);*

*д) электроснабжения*

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при их наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг. В соответствии со ст. 157 ЖКРФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, обеспечивать возможность устранения аварий и выполнения заявок собственников и иных, пользующихся помещениями в многоквартирном доме лиц, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровью граждан, а также к порче имущества.

3.1.7. В установленном порядке хранить техническую документацию на многоквартирный дом.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные законодательством сроки.

*Комментарий: собственникам необходимо указать сроки реагирования на поданные обращения.*

3.1.9. Информировать собственников и иных потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности плановых перерывов, приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг, о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, в квитанциях, на официальном сайте, иными общедоступными способами.

3.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.11. Управляющая компания обязана информировать в письменной форме нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, путем размещения данной информации в платежном документе предшествующего месяца и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.12. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организаций путем указания данной информации в счетах-квитанциях и (или) на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

3.1.13. По требованию потребителей производить сверку платы по договору.

3.1.14. По требованию потребителей, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, из домовой книги и иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в т.ч. для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

3.1.15. Обеспечить прием в эксплуатацию индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.16. Принимать в эксплуатацию общедомовые приборы учета коммунальных услуг, снимать начальные и ежемесячные показания приборов учета.

3.1.17. Представлять собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год в течение первого-второго квартала текущего года.

*Комментарий: следует ограничить сроком не позднее первого квартала текущего года*

3.1.18. На основании заявки собственника направлять своего представителя для составления акта осмотра общего имущества или помещения собственника с целью выявления нарушений правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, фиксации ущерба.

*Комментарий: указать срок реагирования на поданную заявку*

3.1.19. Обеспечить регистрационный учет.

3.1.20. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также составлении актов по фактам не предоставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.21. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354.

3.1.22. Организовать и вести прием собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

3.1.23. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.24. Управляющая компания выявляет и принимает меры по недопущению незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн путем выдачи предписания о демонтаже владельцу незаконно размещенной конструкции (если владелец конструкции известен), а так же информирования председателя совета дома о необходимости проведения общего собрания для решения вопроса о дополнительном финансировании мероприятий по демонтажу незаконно размещенной конструкции.

*Комментарий: демонтаж конструкции должен оплачиваться из средств лица незаконно эту конструкцию разместившего. Если такое установить невозможно, то из средств ежемесячно аккумулируемых собственниками на счете дома.*

3.1.25. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Размещение информации на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации может осуществляться в электронном (интерактивном) виде.

3.1.26. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативно-правовыми актами.

**3.2. *Управляющая компания вправе:***

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору в рамках действующего законодательства.

Привлечение управляющей компанией для целей исполнения своих обязательств по договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей компанией самостоятельно.

3.2.2. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги согласно условиям настоящего договора, а также уплаты пени за просрочку.

*Комментарий: в интересах собственников ограничить пункт исключительно требованиями законодательства РФ.*

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и пеней в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.4. В случаях, когда количество проживающих в жилом помещении лиц влияет на расчет размера платы за коммунальные услуги и при этом количество фактически проживающих лиц не соответствует количеству зарегистрированных лиц в жилом помещении, вести начисления по количеству фактически проживающих лиц при условии соблюдения порядка выявления и фиксации фактов проживания без регистрации, установленного законодательством.

3.2.5. Организовывать и проводить общие собрания собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством.

3.2.6. Требовать от собственника предоставления документов на квартиру (помещение), необходимых для начисления платы и выполнения управляющей компанией своих обязательств по договору управления, в частности: правоустанавливающих (договор, иной документ) и правоподтверждающих (свидетельство о праве собственности, другое).

3.2.7. Требовать допуска представителей управляющей компании в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=738AD2AA474B988F7EC26E3F6DBFCE781A228A6928AC8D69D80534F2B432DBBACC84EB9843DF4DB4O8O8M) Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг.

*Комментарий: исключить пункт. Работа с дебиторской задолженностью оплачивается в рамках предлагаемого УК тарифа за жилищную услугу. УК самостоятельно должна обрабатывать задолженность. Также в договоре собственники не дают своего согласия на передачу персональных данных никому кроме ООО «КрасИнформ».*

3.2.9. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж) и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

*Комментарий: имущество неприкосновенно, даже в тех случаях, когда оно мешает проведению ремонтных работ.*

3.2.10. Требовать от собственника помещения и потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей компании и (или) работников аварийных служб.

3.2.11. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год либо последующие периоды (планирование работ), что отражается в плане работ.

*Комментарий: условие позволяет управляющей компании свободно трактовать сроки выполнения решения общего собрания собственников, в том числе откладывать выполнение определенных собственниками работ на неопределенный срок.*

**3.3. *Управляющая компания уполномочена:***

3.3.1. Представлять интересы собственников помещений по всем вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе право использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, для этого, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры на предоставление общего имущества в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды общедомовых помещений, использования части земельного участка (придомовой территории), на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, иные договоры; устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора, взыскание убытков, взыскание неосновательного обогащения, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных органах и органах местного самоуправления, учреждениях, судах с правом подписи искового заявления, отзыва на исковое заявление и заявления об обеспечении иска, предъявления искового заявления, встречного искового заявления и заявления об обеспечении иска в суд, изменения основания или предмета иска, заключения мирового соглашения, соглашения по фактическим обстоятельствам, подписания заявления о пересмотре судебных актов по новым или вновь открывшимся обстоятельствам, обжалования судебного акта, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присужденных денежных средств или иного имущества, осуществлять иные права, предоставленные истцу действующим законодательством.

*Комментарий: использование общего имущества должно осуществляться исключительно с согласия собственников и на условиях определенных собственниками. Также целесообразно предусмотреть возможность беспрепятственного ознакомления собственников с договорами, заключенными на использование общего имущества.*

Средства, поступившие на счет управляющей компании, от использования общего имущества собственников распределяются в следующем порядке: 70% - за содержание и текущий ремонт общего имущества, 30% - в качестве вознаграждения управляющей компании за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, претензионная работа, взыскание задолженности и т.п.).

*Комментарий: требование управляющей компании вознаграждения за ведение договорной работы фактически дублирует уже оплачиваемую собственниками договорную работу в рамках услуги по управлению.*

3.3.3. Истребовать накопления по дому (денежные средства, внесенные собственниками по строкам: текущий ремонт, капитальный ремонт, а также доходы от передачи общего имущества в пользование, и не израсходованные по их целевому назначению) от предыдущей управляющей компании в целях их дальнейшего использования в соответствии с их целевым назначением, в том числе, в судебном порядке.

Заявлять требование о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, путем предъявления арбитражному управляющему должника – предыдущей управляющей компании требования о перечислении денежных средств, составляющих накопления по дому, относящиеся к текущим платежам согласно закону о банкротстве.

Заявлять требование о включении в реестр требований кредиторов должника – предыдущей управляющей компании требования о взыскании денежных средств, составляющих накопления по дому, и относящихся требованиям, подлежащим включению в реестр требований кредиторов.

Для выполнения настоящего поручения ООО ГУК «Жилфонд» наделяется полномочиями представлять интересы собственников помещений дома при рассмотрении в арбитражном суде дела о банкротстве должника – предыдущей управляющей компании с правом совершения всех процессуальных действий, в том числе, но не исключительно: с правом подписывать и подавать заявления, ходатайства, отзывы, давать пояснения, заверять и предоставлять копии документов, обжаловать судебный акт арбитражного суда; представлять интересы во взаимоотношениях с арбитражным управляющим с правом осуществления предусмотренных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2AC21ACBC3ED03F841E2D63C074F2D636C90E32CC2BA8426BD05AA97B6q1iAC) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" прав и полномочий, в том числе: заявлять возражения по повестке дня собрания кредиторов; знакомиться со всеми материалами, представленными на собрании кредиторов, делать выписки из них и получать копии таких документов; подписывать при необходимости документы, представленные на собрании кредиторов; знакомиться с отчетами конкурсного управляющего; знакомиться со всеми материалами, подлежащими опубликованию, и получать их; получать выписки из реестра требований кредиторов; заявлять возражения по результатам рассмотрения требований.

**3.4. *Собственник обязан:***

3.4.1. Выполнять условия настоящего договора, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.4.2. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

3.4.3. Сообщать управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут в случае аварийной, чрезвычайной ситуации обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии.

3.4.4. На общем собрании выбрать из числа собственников совет многоквартирного дома и его председателя.

3.4.5. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, установленные Правительством РФ:

а) не производить перенос инженерных сетей либо установку оборудования в нарушение существующих схем учета поставки коммунальных ресурсов; не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы самовольно;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов вне установленного законом порядка и без согласования с управляющей компанией в той мере, в какой такое согласование требуется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению. Использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, например, в качестве горячей воды, запрещается;

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) соблюдать правила пожарной безопасности в помещениях, в т.ч. при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, а так же в местах общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств;

ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии; соблюдать чистоту в местах общего пользования;

з) не допускать производства работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

к) при принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту находящихся в собственности помещений, а также устройств, находящихся в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, проведении иных ремонтных работ, которые влияют на состояние общего имущества, качественное и бесперебойное предоставление коммунальных услуг, согласовывать с управляющей компанией сроки и порядок работ до начала их проведения.

3.4.6. Предоставлять управляющей компании сведения:

а) об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих.

Количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных граждан, если только управляющая компания не располагает сведениями и документами об ином.

В случае не проживания зарегистрированного гражданина по адресу регистрации он сообщает о факте своего временного отсутствия в управляющую компанию в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг.

*Комментарий: в соответствии с требованиями постановления Правительства №354 требование распространяется только на собственников помещений не оснащенных индивидуальными приборами учета.*

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальными приборами учета соответствующих коммунальных ресурсов, пользуются временно проживающие потребители (фактически проживающие более 5 дней подряд), собственник обязан в течение 3 рабочих дней со дня их прибытия направить в управляющую компанию сведения о количестве временно проживающих потребителей, о дате начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении;

б) о смене собственника, о смене нанимателя и изменении количества членов их семей, проживающих в жилом помещении;

3.4.7. Обеспечивать доступ представителям управляющей компании либо обслуживающей организации в принадлежащее жилое (нежилое) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное между управляющей компанией и собственником время, а работникам аварийных служб - в любое время.

3.4.8. Обеспечивать доступ к месту проведения работ по переустройству, перепланировке помещения представителю управляющей компании для проверки хода работ и соблюдения требований безопасности в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.9. Сообщать управляющей компании, в т.ч. через диспетчерскую и (или) аварийную службу, о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме незамедлительно.

3.4.10. По просьбе ответственных лиц управляющей компании участвовать в мероприятиях по осмотру общего имущества многоквартирного дома, а также в составлении и подписании актов, касающихся деятельности управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту, предоставлению коммунальных услуг, обеспечению безопасных и благоприятных условий проживания граждан.

*Комментарий: С целью исключения возможных приписок следует ограничить круг возможных подписантов актов до совета дома, либо уполномоченных ОСС лиц.*

3.4.11. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и управляющая компания выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба управляющей компании.

3.4.12. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую компанию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая компания извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителя управляющей компании.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены потребителем за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не будет доказан потребителем.

*Комментарий: требование противоречит законодательству и интересам собственников.*

3.4.13. Сообщать управляющей компании сведения и документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

3.4.14. Предоставить управляющей компании сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

3.4.15. Ознакомиться, знать и соблюдать требования по пользованию помещениями и оборудованием, расположенным в них, размещенными управляющей компанией на своем официальном сайте.

3.4.16. Принимать под роспись уведомления, извещения, требования управляющей компании, касающиеся процесса управления домом и процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.4.17. Собственники помещений, предоставляющие помещения в пользование другим лицам по любому основанию, обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед управляющей компанией.

***3.5. Собственник муниципальных помещений в многоквартирном доме дополнительно обязан*** представить Управляющей компании сведения о нанимателях муниципальных жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению незамедлительно с момента заключения настоящего договора / заключения договора найма (аренды).

***3.6. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно обязан:***

3.6.1. Представлять управляющей компании информацию о принятом им порядке покупки коммунальных ресурсов - с заключением договоров ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения таких договоров. При непредставлении такой информации управляющая компания вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленного Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.2. Сообщать управляющей компании данные об объеме и стоимости потребленных ресурсов в нежилом помещении ежемесячно в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.6.3. Предоставить контактные данные (телефон) лица, которое может обеспечить доступ аварийной службе в помещение в случае аварии либо необходимости проведения иных работ, требующих доступа в помещение.

**3.7. *Собственник имеет право:***

3.7.1. Принимать участие в проведении общих собраний собственников помещений многоквартирного дома, голосовать по вопросам повестки дня.

3.7.2. Осуществлять контроль выполнения управляющей компанией ее обязательств.

3.7.3. Требовать от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего договора.

3.7.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

*Комментарий: собственник вправе требовать изменения размера платы в том числе и за некачественно оказанную коммунальную услугу.*

3.7.5. Требовать от управляющей компании исполнения принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

3.7.6. Предоставлять управляющей компании сведения о показаниях индивидуальных приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Передача показаний может осуществляться по телефону, с помощью СМС, интернет-сервиса, иными способами, доведенными до сведения собственников в квитанциях либо на сайте управляющей компании.

Показания, переданные после 26 числа месяца либо иной даты, определенной решением общего собрания собственников (например, в случае изменения сроков приема показаний за декабрь месяц в связи с более ранним закрытием месяца) могут не приниматься управляющей компанией, поскольку начисления месяца закрываются.

3.7.7. Требовать возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения управляющей компанией своих обязанностей по договору.

3.7.8. Получать от управляющей компании сведения о правильности начисления предъявленной по договору платы, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления управляющей компанией плательщику пени.

3.8. Собственник осуществляет иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома;

б) стоимостью коммунальных услуг.

4.2. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества утверждается решением общего собрания собственников по предложению Управляющей компании, но не менее размера платы, установленного решением органа местного самоуправления для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, либо иного минимального размера платы, установленного действующим законодательством.

*Комментарий: условие ограничивает право собственников утверждать размер платы исходя из реальной необходимости компенсации затрат на содержание общего имущества в доме.*

Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества устанавливается с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также исходя из минимального [перечня](consultantplus://offline/ref=3A578307CCAB39C74B7137BF11CB821B7CBC61C93CE4640FFD452521CF2306811AAECBE75DE33A1BX5JEK) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.1. На момент заключения настоящего договора размер платы за выполнение работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества (размер платы за содержание и ремонт) составляет **\_\_,\_\_** руб. с кв.м. общей площади помещения собственника в месяц (в т.ч. НДС).

4.2.2. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом устанавливается в размере \_\_\_% от размера платы за содержание и ремонт (в т.ч. НДС).

Доля средств, направляемых за содержание общего имущества, устанавливается в размере \_\_\_% от размера платы за содержание и ремонт.

Доля средств, направляемых на текущий ремонт общего имущества, устанавливается в размере \_\_\_% от размера платы за содержание и ремонт. Итого 100%.

В случае изменения перечня работ по содержанию, выполнимых управляющей компанией в отношении многоквартирного дома (в связи с изменением состава общего имущества, новым требованиями законодательства и пр.) управляющая компания имеет право перераспределить на соответствующую величину процентное соотношение между средствами, направляемыми на содержание, и средствами, направляемыми на текущий ремонт, без дополнительного согласования с собственниками помещений. Информация о произошедших изменениях доводиться до сведения собственников согласно стандарту раскрытия информации.

*Комментарий: при обозначенной постановке вопроса управляющая компания может без согласования с собственниками сократить объем отчислений на текущий ремонт до 0, и, опираясь на другие пункты договора собирать средства на текущий ремонт дополнительными составляющими платежки.*

4.2.3. В случае принятия собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете собственники обязаны утвердить источник и размер финансирования расходов по возмещению издержек, связанных с открытием и ведением специального счета капитального ремонта дома, предоставлением платежных документов собственникам, и иных расходов, связанных с начислением и сбором взносов на капитальный ремонт и выполнением управляющей компанией иных организационных функций согласно действующему законодательству в связи с принятием собственниками решения о формировании фонда капитального ремонта дома на специальном счете. Такое решение принимается собственниками по предложению управляющей компании. Собственники осуществляют финансирование в размере, покрывающем фактические расходы управляющей компании на данные мероприятия. Оплата вноситься на основании квитанций.

Размер платы за содержание и ремонт после заключения настоящего договора устанавливается, изменяется по решению общего собрания, принятому по предложению управляющей компании. Если решение общего собрания принято без учета предложения управляющей компании о размере платы за содержание и ремонт и перечне работ, такое решение не подлежит исполнению и изменение цены настоящего договора не считается состоявшимся. В таком случае Стороны обращаются в орган местного самоуправления для установления размера платы в порядке, предусмотренном п.4 ст. 158 ЖК РФ.

В случае, если после заключения настоящего договора управления законодательством на управляющую компанию будут возложены новые (дополнительные) обязанности или функции, выполнение которых потребует дополнительных финансовых затрат (не учтенных в цене договора и обязательствах управляющей компании на момент его заключения), управляющая компания вправе выставить собственникам после предварительного (за 1 месяц) уведомления в квитанциях дополнительный платеж с обоснованием и описанием причин и обстоятельств, повлекших возникновение дополнительных расходов в интересах собственников.

*Комментарий: пункт противоречит интересам собственников и позволяет управляющей компании выставлять собственникам дополнительные платежи без решения общего собрания и обсуждения обоснованности затрат.*

Управляющая компания имеет право самостоятельно определять в рамках платы за содержание (внутри составляющей платы за содержание) стоимости по видам работ / услуг в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий и иных обстоятельств по усмотрению управляющей компании. При этом управляющая компания несет всю полноту ответственности за качество и полноту оказываемых по договору услуг / выполняемых работ по содержанию.

*Комментарий: допустимо пока это не касается составляющей по накоплениям на текущий ремонт.*

4.3. Плата на текущий ремонт носит накопительный характер. Управляющая компания ежегодно формирует план работ по текущему ремонту в рамках собранных средств текущего ремонта. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств) либо вопрос об определении источника финансирования выполнения необходимых работ по текущему ремонту выносится на рассмотрение общего собрания собственников.

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников. За счет масштабов компании целесообразно требовать дофинансиорвание и рассрочку оплаты выполненных работ в течение времени действия договора.*

Плата за управление и плата за содержание не носят накопительного характера и не предполагают образование переходящих остатков денежных средств (действуют положения п.1 ст. 710 ГК РФ).

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников и позволяет управляющей компании без фактического выполнения работ забирать средства собственников для нужд самой компании в т.ч. в качестве прибыли.*

В плату за управление не входит вознаграждение управляющей компании за выполнение работ (функций) по организации предоставления общего имуществ в пользование.

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников, т.к. ведение договорной работы по общему имуществу уже учтен в рамках управленческой услуги.*

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.5. Плата за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в расчете на «кв.м.» общей площади жилого / нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным (истекшим).

Собственник обязан произвести оплату по квитанции за жилищные и коммунальные услуги до десятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников, получающих заработную плату/пенсию после 10-го числа. Жилищный кодекс РФ позволяет решением общего собрания собственников самостоятельно утвердить удобную дату внесения платежа.*

Показания общедомовых приборов учета и расчет по ним (общедомовое потребление) могут отражаться в платежных документах последующих периодов.

4.7. Доставка платежных документов осуществляется управляющей компанией или привлеченными ею организациями связи, иными представителями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пунктов приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в квитанциях и (или) на сайте Управляющей компании (www.krasguk.ru), сайтах организаций, принимающих (переводящих) платежи. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

4.8. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые управляющей компанией, должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным, а так же 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 пользованием жилым помещением (например: за домофон, кабельное телевидение, интернет, др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрании собственников, либо персональное волеизъявление собственника, либо норма закона.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

*Комментарий: собственники вправе получать вознаграждение за размещение рекламной информации на обороте присылаемого платежного документа.*

4.9. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

4.11. Собственник вправе осуществить предоплату за будущие периоды.

4.12. Услуги и работы управляющей компании по управлению (в соответствии с приложением №2 к настоящему договору), содержанию (в соответствии с приложением №3 к настоящему договору) и ремонту общего имущества многоквартирного дома (согласно п. 3.1.2.1 настоящего договора) входят в цену договора (п. 4.1).

Услуги и работы, выполнение которых не является обязанностью управляющей компании в соответствии с действующим законодательством и не поименованные прямо в приложениях №2, 3 к настоящему договору, п. 3.1.2.1 настоящего договора, могут выполняться управляющей компанией за отдельную (дополнительную плату) в соответствии с прейскурантом платных услуг компании.

4.13. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями.

4.14. Собственникам нежилых помещений допускается предоставление взамен квитанций счетов на оплату либо платежных документов в иной форме, соответствующей законодательству.

Собственники нежилых помещений самостоятельно забирают платежные документы в офисе управляющей компании ежемесячно без дополнительно извещения о явке, если иной способ доставки счетов не согласован сторонами дополнительно.

4.15. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.16. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом, настоящим договором.

4.17. В случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих граждан принимается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении.

4.18. С момента наступления обязанности собственников по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, доля средств, направленных на текущий ремонт увеличивается на долю расходов на вывоз ТБО в размере платы за содержание и ремонт, определяемую по цене договора с подрядной организацией, осуществляющей сбор и вывоз ТБО, что влечет аналогичное уменьшение расходов по содержанию, при этом общий размер платы за содержание и ремонт не изменяется.

4.19. С момента вступления в силу положений законодательства о включении в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, управляющая компания в случае принятия собственниками решения о полном распределения между потребителями объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, выставляет к оплате собственникам объем коммунальной услуги в размере превышения отдельной строкой в квитанции.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

5.2. Управляющая компания отвечает за исполнение договорных обязательств, вред, причиненный вследствие недостатков работ и услуг, убытки, возникшие по вине управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

5.4. Ни одна из сторон не несет ответственности за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора.

5.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков; за неисполнение законных предписаний управляющей компании, контролирующих органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

В случае если проведение непредвиденных работ неотложного характера объективно необходимо для предотвращения причинения вреда жизни и здоровью проживающих, обеспечения их безопасности, о чем могут свидетельствовать, в том числе, выданные контролирующими органами (в частности, службой строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края) предписания, и при отказе собственников от проведения и финансирования необходимых работ, отсутствии либо недостаточности накопленных средств, управляющая компания вправе выполнить такой ремонт за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на 6 месяцев. Конкретный срок погашения собственниками долга перед управляющей компанией определяется по соглашению между управляющей компанией и собственниками в лице председателя совета дома.

5.7. Управляющая компания несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества, нарушение качества предоставления потребителю коммунальных услуг; вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя вследствие недостатков работ по содержанию и ремонту общего имущества, несоответствия качества коммунальных услуг.

*Комментарий: управляющая компания также несет ответственность за действия третьих лиц, привлеченных управляющей компаний для выполнения работ и оказания услуг.*

5.8. Управляющая компания не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;

- действий неустановленных лиц, причиняющих ущерб общему имуществу;

- использованием собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением собственниками своих обязательств, установленных настоящим договором.

- аварий, произошедших не по вине управляющей компании и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.9. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг и применяются с учетом положений настоящего договора.

В соответствии с Правилами управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;

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

- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

- получения исполнителем предписания компетентного органа.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;

- 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.

5.10. Особенности ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги в связи с неполной оплатой:

Управляющая компания вправе при наличии соответствующего основания самостоятельно определить применяемую меру (ограничение либо приостановление) независимо от наличия технической возможности введения сначала ограничения затем приостановления.

Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп.”а”,”б”,”в” п. 119 Правил №354 доводятся до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте по адресу помещения потребителя.

Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у управляющей компании имеется доказательство о его получении адресатом (уведомление о вручении) либо о его отправке (квитанция, реестр писем), если письмо направлялось без уведомления о вручении. В случае неполучения потребителем уведомления по причине неявки адресата за письмом, отсутствия адресата в месте нахождения (по адресу помещения), истечения срока хранения либо иным аналогичным причинам, потребитель считается уведомленным надлежащим образом.

В случае уклонения потребителя от получения уведомления, вручаемого нарочно под расписку, составляется акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от росписи), подписанный представителем управляющей компании и не менее чем 2 другими потребителями, проживающими в данном доме, либо иными незаинтересованным лицами.

*Комментарий: ограничение и приостановка коммунальной услуги должна осуществляться в строгом соответствии с требованиям Правил предоставления коммунальных услуг.*

**6. Осуществление контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору**

6.1. Контроль осуществляется путем:

а) предоставления управляющей компанией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;

б) проверки работы управляющей компании советом многоквартирного дома, его председателем в порядке, согласованном управляющей компанией и советом дома;

в) подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

**7. Срок действия договора.**

**Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом.**

**Изменение, расторжение договора.**

7.1. Договор считается заключенным с даты его подписания сторонами. При этом собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений, выступают в качестве стороны договора.

Договор заключен сроком на 5 лет с момента заключения.

*Комментарий: договор может быть заключен на срок от 1 года до 5 лет. Целесообразно заключать договор на продолжительный срок с той управляющей компанией, которая уже зарекомендовала себя с лучшей стороны.*

**Условия настоящего договора вступают в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

7.2. Если ни одна из сторон настоящего договора за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора не заявит о прекращении его действия, договор считается автоматически продленным на такой же период на тех же условиях.

7.3. Стороны вправе расторгнуть договор по взаимному согласию.

7.4. Расторжение договора в одностороннем порядке допускается в случаях и порядке,  которые предусмотрены законодательством РФ и настоящим договором.

Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая компания не выполняет условий такого договора (если иные основания одностороннего отказа от договора по инициативе собственников не предусмотрены законодательством), и принять решение о выборе иной управляющей компании или об изменении способа управления данным домом.

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников. Расторжение договора должно проходить в строгом соответствии с требованиями законодательства.*

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом управляющей компанией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг) в связи с началом предоставления всех видов работ (услуг) иной организацией или ТСЖ.

7.5. Управляющая компания вправе расторгнуть настоящий договор (односторонне отказаться от исполнения договора) в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате: если суммарный размер задолженности собственников по настоящему договору за последние 12 календарных месяцев превысит начисления по дому за один месяц;

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников. Обязанность управляющей компании по работе с должниками оплачивается собственниками в рамках ежемесячных платежей.*

в случае систематического непринятия собственниками решений об утверждении работ и услуг,

*Комментарий: пункт не соответствует интересам собственников. Законом не установлено обязанности проведения общих собраний, за исключением ежегодного общего собрания.*

а также их стоимости; в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в установленном законом порядке (в таком случае порядок действий и обязательства органа местного самоуправления по решению вопросов переселения граждан из аварийного жилого фонда регламентированы Постановлением Правительства от 28.01.2006г. № 47, а также нормативно-правовыми актами Красноярского края и г. Красноярска).

При расторжении договора, а также по окончании срока его действия управляющая компания производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных управляющей компанией от плательщиков в счет вносимой ими платы по договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату, если иной порядок не предусмотрен действующим законодательством. Задолженность собственников перед управляющей компанией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате на основании итогового платежного документа (квитанции), предоставляемой управляющей компанией собственникам за последний полный либо неполный месяц осуществления управления домом либо на основании иного итогового или корректирующего документа (квитанции, счета, уведомления), предоставляемого позднее (по факту полного выявления и распределения расходов по жилищным и коммунальным услугам).

*Комментарий: пунктом не предусмотрена обязанность управляющей компании осуществлять возврат средств ежегодной корректировки платы за отопление.*

7.6. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.7. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу, что не влияет на действительность договора в целом, в таком случае применяются нормы действующего законодательства.

7.8. При изменении реквизитов управляющей компании, указанных в настоящем договоре, новая информация доводится до сведения собственников в объявлениях или через председателя совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

7.9. В случае, если помещение будет передано собственником во владение и (или) пользование третьему лицу (арендатору) и в договоре между собственником и арендатором содержится условие о том, что обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возлагается на арендатора, в связи с чем арендатор обязан заключить договор за содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг с управляющей компанией, и такой договор заключен, действие настоящего договора в части предоставления услуг управляющей компанией собственнику и обязательств по их оплате собственником управляющей компании приостанавливается на срок действия аналогичного договора между управляющей компанией и арендатором. На указанный период времени управляющая компания оказывает услуги арендатору.

Для заключения договора между управляющей компанией и арендатором собственник предоставляет управляющей компании копию договора аренды с арендатором.

7.10. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достигнуть взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

7.11. Настоящий договор составлен в одном подлинном экземпляре с приложением оригиналов листов подписания его собственниками и хранится в управляющей компании. Электронный образ договора управления размещается на сайте раскрытия информации и является общедоступным для ознакомления.

**Приложения:**

1. Протокол общего собрания собственников о выборе управляющей компании и утверждении условий договора управления на \_\_\_\_\_\_\_ листах

2. Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме на \_\_\_\_\_\_\_\_\_ листах

3. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на \_\_\_\_\_\_\_\_ листах

4. Информация для собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники:**  согласно реестру подписей | **Управляющая компания:**  *(наименование, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети интернет, а также адреса сайтов в сети интернет, на которых исполнитель размещает информацию подлежащую опубликованию; фамилия, имя и отчество руководителя; адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя; реквизиты расчетного счета, телефон, факс, эл. почта, сайт, информация о членстве в СРО)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.п. |

*Реестр подписей собственников к договору управления №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.*

*многоквартирным домом по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ с ООО ГУК “Жилфонд”*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ФИО | № квартиры | Подпись |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом**

Хранение технической и иной документации на МКД.

Планирование и учет работ по содержанию, текущему ремонту.

Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества многоквартирного дома.

Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Организация работы по предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе путем заключения договоров с подрядными и специализированными организациями, осуществление контроля качества выполненных работ и оказанных услуг.

Организация и проведение текущего ремонта общего имущества дома.

Организация аварийного обслуживания.

Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, составление актов несоответствия, направление претензий ресурсоснабжающим организациям.

Ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию и внесение показаний ИПУ.

Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий.

Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными, контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

Организация первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовка и передача в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение поквартирных карточек.

Выдача справок собственникам помещений: справка о составе семьи для получения субсидий и льгот, выписка из домовой книги и финансово-лицевого счета, справка о проживании на день смерти, о задолженности и др.

Предоставление информации по порядку расчетов и произведению начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Составление актов о причинении ущерба.

Принятие мер по несанкционированным подключениям.

Организация приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг при наличии оснований.

Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельности управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг.

Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер, направление ответов.

Осуществление начислений, расчетов, перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Контроль соблюдения собственниками, потребителями жилищно-коммунальных услуг правил эксплуатации общего имущества.

Направление информации в органы социальной защиты населения в целях реализации функции по предоставлению гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставлению иных мер социальной поддержки (в соответствии с условиями договора об информационном обмене).

Выполнение иных обязанностей, прямо (императивно) возложенных законодательством на управляющую компанию.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники:**  согласно реестру подписей | **Управляющая компания:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.п. |

Приложение № 4

к договору управления многоквартирным домом

по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

**Информация для собственников**

(подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)

**Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения договора)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид коммунальных услуг** | **Виды тарифов** | **Размер тарифа на измерит.** | **Реквизиты нормативно-правовых актов, которыми установлены тарифы** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

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

Органы государственного жилищного надзора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, адрес, телефон)

Территориальный орган Роспотребнадзора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, адрес, телефон)

Орган муниципального жилищного контроля \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, адрес, телефон)

Органы прокуратуры \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, адрес, телефон)

**Дополнительная информация (контактные телефоны, экстренные телефоны):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Участковый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование, адрес, телефон)

**Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа**

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид прибора учета | Наименование ресурсоснабжающей организации | Адрес | Телефон для приема заявок на установку приборов учета и согласование условий о рассрочке платы |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

**Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей**

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической**

**энергии (мощности), об условиях применения социальной нормы**

Постановлением Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 13.12.2005г. № 273 «Об утверждении социальных норм потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края» установлено:

«1. Утвердить социальные нормы потребления электрической энергии, поставляемой населению Красноярского края, в следующих размерах:

для населения, проживающего в жилых домах, не оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками, - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц;

для населения, проживающего в жилых домах, оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками:

в период с 15 сентября по 15 мая - 400 кВт. ч на абонента в месяц, в иные периоды - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц».

**Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оказания жилищно-коммунальных услуг и деятельность управляющих организаций**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
5. Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
9. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 .

**Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий**

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(Согласно [Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 (ред. от 04.05.2012))](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44357e822J)

────────────────────┬────────────────────────┬─────────────────────────────

│ Допустимая │Условия и порядок изменения

│ продолжительность │ размера платы за

│перерывов предоставления│ коммунальную услугу при

│ коммунальной услуги и │предоставлении коммунальной

│ допустимые отклонения │ услуги ненадлежащего

│ качества коммунальной │ качества и (или) с

│ услуги │ перерывами, превышающими

│ │ установленную

│ │ продолжительность

────────────────────┴────────────────────────┴─────────────────────────────

I. Холодное водоснабжение

1. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

холодное перерыва подачи холодной перерыва подачи холодной

водоснабжение в воды: воды, исчисленной суммарно

течение года 8 часов (суммарно) в за расчетный период, в

течение 1 месяца, котором произошло

4 часа единовременно, превышение, размер платы за

при аварии в коммунальную услугу за такой

централизованных сетях расчетный период снижается

инженерно-технического на 0,15 процента размера

обеспечения холодного платы, определенного за

водоснабжения - в такой расчетный период в

соответствии с соответствии с приложением N

требованиями [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам предоставления

законодательства коммунальных услуг

Российской Федерации собственникам и

о техническом пользователям помещений в

регулировании, многоквартирных домах и

установленными для жилых домов, утвержденным

наружных водопроводных Постановлением Правительства

сетей и сооружений (СНиП Российской Федерации от 6

2.04.02-84\*) мая 2011 г. N 354 (далее -

Правила), с учетом положений

[раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

2. Постоянное отклонение состава и при несоответствии состава и

соответствие свойств холодной воды от свойств холодной воды

состава и свойств требований требованиям законодательства

холодной воды законодательства Российской Федерации о

требованиям Российской Федерации о техническом регулировании

законодательства техническом размер платы за коммунальную

Российской регулировании не услугу, определенный за

Федерации о допускается расчетный период в

техническом соответствии с приложением N

регулировании [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, снижается на

(СанПиН размер платы, исчисленный

[2.1.4.1074-01](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E901B50B0D0CA73BAAD4F6EB7D6202644D7F0Ae020J)) суммарно за каждый день

предоставления коммунальной

услуги ненадлежащего

качества (независимо от

показаний приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

3. Давление в отклонение давления не за каждый час подачи

системе холодного допускается холодной воды суммарно в

водоснабжения в течение расчетного периода,

точке водоразбора в котором произошло

[<1>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e829J): отклонение давления:

в многоквартирных при давлении, отличающемся

домах и жилых домах от установленного до 25

- от 0,03 МПа (0,3 процентов, размер платы за

кгс/кв. см) до 0,6 коммунальную услугу за

МПа (6 кгс/кв. см); указанный расчетный период

у водоразборных снижается на 0,1 процента

колонок - не менее размера платы, определенного

0,1 МПа (1 кгс/кв. за такой расчетный период в

см) соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам;

при давлении, отличающемся

от установленного более чем

на 25 процентов, размер

платы за коммунальную

услугу, определенный за

расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, снижается на

размер платы, исчисленный

суммарно за каждый день

предоставления коммунальной

услуги ненадлежащего

качества (независимо от

показаний приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

горячее перерыва подачи горячей перерыва подачи горячей

водоснабжение в воды: воды, исчисленной суммарно

течение года 8 часов (суммарно) в за расчетный период, в

течение 1 месяца, котором произошло указанное

4 часа единовременно, превышение, размер платы за

при аварии на тупиковой коммунальную услугу за такой

магистрали - 24 часа расчетный период снижается

подряд; на 0,15 процента размера

продолжительность платы, определенного за

перерыва в горячем такой расчетный период в

водоснабжении в связи с соответствии с приложением N

производством ежегодных [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

ремонтных и положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

профилактических работ в

централизованных сетях

инженерно-технического

обеспечения горячего

водоснабжения

осуществляется в

соответствии с

требованиями

законодательства

Российской Федерации о

техническом

регулировании (СанПиН

[2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E900BA050B04A73BAAD4F6EB7D6202644D7F0A00EAD4D447e526J))

5. Обеспечение допустимое отклонение за каждые 3 °C отступления

соответствия температуры горячей воды от допустимых отклонений

температуры горячей в точке водоразбора от температуры горячей воды

воды в точке температуры горячей воды размер платы за коммунальную

водоразбора в точке водоразбора, услугу за расчетный период,

требованиям соответствующей в котором произошло

законодательства требованиям указанное отступление,

Российской законодательства снижается на 0,1 процента

Федерации о Российской Федерации о размера платы, определенного

техническом техническом за такой расчетный период в

регулировании регулировании: соответствии с приложением N

(СанПиН в ночное время (с 0.00 [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, за каждый час

[2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E900BA050B04A73BAAD4F6EB7D6202644D7F0A00EAD4D447e526J)) [<2>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82EJ) до 5.00 часов) - не отступления от допустимых

более чем на 5 °C; отклонений суммарно в

в дневное время (с 5.00 течение расчетного периода с

до 00.00 часов) - не учетом положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ)

более чем на 3 °C Правил. За каждый час подачи

горячей воды, температура

которой в точке разбора ниже

40 °C, суммарно в течение

расчетного периода оплата

потребленной воды

производится по тарифу за

холодную воду

6. Постоянное отклонение состава и при несоответствии состава и

соответствие свойств горячей воды от свойств горячей воды

состава и свойств требований требованиям законодательства

горячей воды законодательства Российской Федерации о

требованиям Российской Федерации о техническом регулировании

законодательства техническом размер платы за коммунальную

Российской регулировании не услугу, определенный за

Федерации о допускается расчетный период в

техническом соответствии с приложением N

регулировании [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, снижается на

(СанПиН размер платы, исчисленный

[2.1.4.2496-09](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E900BA050B04A73BAAD4F6EB7D6202644D7F0A00EAD4D447e526J)) суммарно за каждый день

предоставления коммунальной

услуги ненадлежащего

качества (независимо от

показаний приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

7. Давление в отклонение давления в за каждый час подачи горячей

системе горячего системе горячего воды суммарно в течение

водоснабжения в водоснабжения не расчетного периода, в

точке разбора - от допускается котором произошло отклонение

0,03 МПа (0,3 давления:

кгс/кв. см) до 0,45 при давлении, отличающемся

МПа (4,5 кгс/кв. от установленного не более

см) [<1>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e829J) чем на 25 процентов, размер

платы за коммунальную услугу

за указанный расчетный

период снижается на 0,1

процента размера платы,

определенного за такой

расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам;

при давлении, отличающемся

от установленного более чем

на 25 процентов, размер

платы за коммунальную

услугу, определенный за

расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, снижается на

размер платы, исчисленный

суммарно за каждый день

предоставления коммунальной

услуги ненадлежащего

качества (независимо от

показаний приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

III. Водоотведение

8. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

водоотведение в перерыва водоотведения: перерыва водоотведения,

течение года не более 8 часов исчисленной суммарно за

(суммарно) в течение 1 расчетный период, в котором

месяца, произошло указанное

4 часа единовременно (в превышение, размер платы за

том числе при аварии) коммунальную услугу за такой

расчетный период снижается

на 0,15 процента размера

платы, определенного за

такой расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

электроснабжение в перерыва перерыва электроснабжения,

течение года [<3>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82FJ) электроснабжения: исчисленной суммарно за

2 часа - при наличии расчетный период, в котором

двух независимых взаимно произошло указанное

резервирующих источников превышение, размер платы за

питания [<4>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82CJ); коммунальную услугу за такой

24 часа - при наличии 1 расчетный период снижается

источника питания на 0,15 процента размера

платы, определенного за

такой расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

10. Постоянное отклонение напряжения и за каждый час снабжения

соответствие (или) частоты электрической энергией, не

напряжения и электрического тока от соответствующей требованиям

частоты требований законодательства Российской

электрического тока законодательства Федерации о техническом

требованиям Российской Федерации о регулировании, суммарно в

законодательства техническом течение расчетного периода,

Российской регулировании не в котором произошло

Федерации о допускается отклонение напряжения и

техническом (или) частоты электрического

регулировании тока от указанных

(ГОСТ 13109-97 и требований, размер платы за

ГОСТ 29322-92) коммунальную услугу за такой

расчетный период снижается

на 0,15 процента размера

платы, определенного за

такой расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

V. Газоснабжение

11. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

газоснабжение в перерыва газоснабжения - перерыва газоснабжения,

течение года не более 4 часов исчисленной суммарно за

(суммарно) в течение 1 расчетный период, в котором

месяца произошло указанное

превышение, размер платы за

коммунальную услугу за такой

расчетный период снижается

на 0,15 процента размера

платы, определенного за

такой расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

12. Постоянное отклонение свойств при несоответствии свойств

соответствие подаваемого газа от подаваемого газа требованиям

свойств подаваемого требований законодательства Российской

газа требованиям законодательства Федерации о техническом

законодательства Российской Федерации о регулировании размер платы

Российской техническом за коммунальную услугу,

Федерации о регулировании не определенный за расчетный

техническом допускается период в соответствии с

регулировании (ГОСТ [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам,

5542-87) снижается на размер платы,

исчисленный суммарно за

каждый день предоставления

коммунальной услуги

ненадлежащего качества

(независимо от показаний

приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

13. Давление газа - отклонение давления газа за каждый час периода

от 0,0012 МПа до более чем на 0,0005 МПа снабжения газом суммарно в

0,003 МПа не допускается течение расчетного периода,

в котором произошло

превышение допустимого

отклонения давления:

при давлении, отличающемся

от установленного не более

чем на 25 процентов, размер

платы за коммунальную услугу

за такой расчетный период

снижается на 0,1 процента

размера платы, определенного

за такой расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам;

при давлении, отличающемся

от установленного более чем

на 25 процентов, размер

платы за коммунальную

услугу, определенный за

расчетный период в

соответствии с приложением N

[2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, снижается на

размер платы, исчисленный

суммарно за каждый день

предоставления коммунальной

услуги ненадлежащего

качества (независимо от

показаний приборов учета) в

соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

Правил

VI. Отопление [<5>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82DJ)

14. Бесперебойное допустимая за каждый час превышения

круглосуточное продолжительность допустимой продолжительности

отопление в течение перерыва отопления: перерыва отопления,

отопительного не более 24 часов исчисленной суммарно за

периода [<6>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e822J) (суммарно) в течение 1 расчетный период, в котором

месяца; произошло указанное

не более 16 часов превышение, размер платы за

единовременно - при коммунальную услугу за такой

температуре воздуха в расчетный период снижается

жилых помещениях от +12 на 0,15 процента размера

°C до нормативной платы, определенного за

температуры, указанной в такой расчетный период в

[пункте 15](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82AJ) настоящего соответствии с приложением N

приложения; [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, с учетом

не более 8 часов положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

единовременно - при

температуре воздуха в

жилых помещениях от +10

°C до +12 °C;

не более 4 часов

единовременно - при

температуре воздуха в

жилых помещениях от +8

°C до +10 °C

15. Обеспечение допустимое превышение за каждый час отклонения

нормативной нормативной температуры температуры воздуха в жилом

температуры - не более 4 °C; помещении суммарно в течение

воздуха [<7>](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e823J): допустимое снижение расчетного периода, в

в жилых помещениях нормативной температуры котором произошло указанное

- не ниже +18 °C (в в ночное время суток (от отклонение, размер платы за

угловых комнатах - 0.00 до 5.00 часов) - не коммунальную услугу за такой

+20 °C), в районах более 3 °C; расчетный период снижается

с температурой снижение температуры на 0,15 процента размера

наиболее холодной воздуха в жилом платы, определенного за

пятидневки помещении в дневное такой расчетный период в

(обеспеченностью время (от 5.00 до 0.00 соответствии с приложением N

0,92) -31 °C и часов) не допускается [2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам, за каждый

ниже - в жилых градус отклонения

помещениях - не температуры, с учетом

ниже +20 °C (в положений [раздела IX](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44251e82BJ) Правил

угловых комнатах -

+22 °C);

в других помещениях

- в соответствии с

требованиями

законодательства

Российской

Федерации о

техническом

регулировании

[(ГОСТ Р 51617-2000)](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52171762940E90BBC0A0004A966A0DCAFE77F65e02DJ)

16. Давление во отклонение давления во за каждый час отклонения от

внутридомовой внутридомовой системе установленного давления во

системе отопления: отопления от внутридомовой системе

с чугунными установленных значений отопления суммарно в течение

радиаторами - не не допускается расчетного периода, в

более 0,6 МПа (6 котором произошло указанное

кгс/кв. см); отклонение, при давлении,

с системами отличающемся от

конвекторного и установленного более чем на

панельного 25 процентов, размер платы

отопления, за коммунальную услугу,

калориферами, а определенный за расчетный

также прочими период в соответствии с

отопительными [приложением N 2](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44051e828J) к Правилам,

приборами - не снижается на размер платы,

более 1 МПа (10 исчисленный суммарно за

кгс/кв. см); каждый день предоставления

с любыми коммунальной услуги

отопительными ненадлежащего качества

приборами - не (независимо от показаний

менее чем на 0,05 приборов учета) в

МПа (0,5 кгс/кв. соответствии с [пунктом 101](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44252e82BJ)

см) превышающее Правил

статическое

давление, требуемое

для постоянного

заполнения системы

отопления

теплоносителем

───────────────────────────────────────────────────────────────────────────

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

<2> Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

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

<4> Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений [(ГОСТ Р 51617-2000)](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52171762940E90BBC0A0004A966A0DCAFE77F65e02DJ).

<6> В случае применения [пункта 14](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44359e823J) настоящего приложения [пункт 15](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE030C0EAE66A0DCAFE77F650D3B5A78430CEBD4D44050e82AJ) настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

<7> Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего приложения подлежат использованию действующие нормы и требования [законодательства](consultantplus://offline/ref=5254EF037BA1A0D506C52868712940E909BE000A0CA966A0DCAFE77F65e02DJ) Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНиПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ**

**УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО**

**(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ**

**ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**

┌──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┐

│Неисправности конструктивных элементов│Предельный срок выполне- │

│ и оборудования │ния ремонта │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│ 1 │ 2 │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ КРОВЛЯ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Протечки в отдельных местах кровли │ 1 сут. │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Повреждения системы организованного │ │

│водоотвода (водосточных труб, воронок,│ │

│колен, отметов и пр., расстройство их │ │

│креплений) │ 5 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ СТЕНЫ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Утрата связи отдельных кирпичей с │1 сут. (с немедленным ог-│

│кладкой наружных стен, угрожающая их │раждением опасной зоны) │

│выпадением │ │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неплотность в дымоходах и газоходах и │ │

│сопряжения их с печами │ 1 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Разбитые стекла и сорванные створки │ │

│оконных переплетов, форточек, балкон- │ │

│ных дверных полотен │ │

│в зимнее время │ 1 сут. │

│в летнее время │ 3 сут. │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Дверные заполнения (входные двери в │ │

│подъездах) │ 1 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Отслоение штукатурки потолка или верх-│5 сут. (с немедленным │

│ней части стены, угрожающее ее обруше-│принятием мер безопаснос-│

│нию │ти) │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Нарушение связи наружной облицовки, а │Немедленное принятие мер │

│также лепных изделий, установленных на│безопасности │

│фасадах со стенами │ │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ПОЛЫ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Протечки в перекрытиях, вызванные на- │ │

│рушением водонепроницаемости гидроизо-│ │

│ляции полов в санузлах │ 3 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ПЕЧИ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Трещины и неисправности в печах, ды- │1 сут. (с незамедлитель- │

│моходах и газоходах, могущие вызвать │ным прекращением эксплуа-│

│отравление жильцов дымовыми газами и │тации до исправления) │

│угрожающие пожарной безопасности зда- │ │

│ния │ │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Течи в водопроводных кранах и в кранах│ │

│сливных бачков при унитазах │ 1 сут. │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка тру- │ │

│бопроводов и их сопряжений (с фитинга-│ │

│ми, арматурой и приборами водопрово- │ │

│да, канализации, горячего водоснабже- │ │

│ния, центрального отопления, газообо- │ │

│рудования) │ Немедленно │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности мусоропроводов │ 1 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Повреждение одного из кабелей, питаю- │При наличии переключате- │

│щих жилой дом. Отключение системы пи- │лей кабелей на воде в дом│

│тания жилых домов или силового элек- │- в течение времени, не- │

│трооборудования │обходимого для прибытия │

│ │персонала, обслуживающего│

│ │дом, но не более 2 ч │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности во вводно-распредитель- │ │

│ном устройстве, связанные с заменой │ │

│предохранителей, автоматических выклю-│ │

│чателей, рубильников │ 3 ч │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности автоматов защиты стояков│ │

│и питающих линий │ 3 ч │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности аварийного порядка (ко- │ │

│роткое замыкание в элементах внутридо-│ │

│мовой электрической сети и т.п.) │ Немедленно │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности в электроплите, с выхо- │ │

│дом из строя одной конфорки и жарочно-│ │

│го шкафа │ 3 сут. │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности в электроплите, с отклю-│ │

│чением всей электроплиты │ 3 ч │

├──────────────────────────────────────┼─────────────────────────┤

│Неисправности в системе освещения об- │ │

│щедомовых помещений (с заменой ламп │ │

│накаливания, люминесцентных ламп, вык-│ │

│лючателей и конструктивных элементов │ │

│светильников) │ 7 сут. │

├──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┤

│ ЛИФТ │

├──────────────────────────────────────┬─────────────────────────┤

│Неисправности лифта │ Не более 1 сут. │

└──────────────────────────────────────┴─────────────────────────┘

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

|  |  |
| --- | --- |
| **Собственники:**  согласно реестру подписей | **Управляющая компания:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.п. |