

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ № _____ -У

г.о. Тольятти

« ____ » _____ 20 __ г.

Собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома по адресу: *г. Тольятти*, _____, указанные в Реестре собственников помещений многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем **Собственники**, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Жилстройэксплуатация»**, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в лице генерального директора Романа Сергеевича Данилова, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственников в течение указанного в настоящем договоре срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: *г. Тольятти, ул. _____*, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме (далее – услуги (работы) по содержанию и ремонту), предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам (далее по тексту договора – Пользователям), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Состав Общего имущества многоквартирного дома (далее – Общее имущество), в отношении которого осуществляется управление по настоящему договору, указан в Приложении №1.

1.3. Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества указан в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.4. Порядок и условия организации работ по ремонту Общего имущества указан в Приложении № 3 к настоящему договору.

1.5. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по настоящему договору: *электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение*.

1.6. Настоящий договор заключен на основании решения Собственников от « ____ » _____ 20 ____ г. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.7. Для представления интересов Собственников во взаимоотношениях с Управляющей организацией Собственники избирают Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома (далее по тексту – Совет и Председатель Совета).

2. Обязанности сторон.

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и перечнем, указанным в Приложении №2 к настоящему договору.

2.1.2. Обеспечить, путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, предоставление Собственникам и Пользователям помещений коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, действующим на территории РФ.

2.1.3. Производить плановые и внеочередные неплановые технические осмотры Общего имущества.

2.1.4. По результатам технических осмотров формировать перечень, размер и порядок финансирования работ по ремонту Общего имущества и предоставлять их Председателю Совета для утверждения в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.1.5. Обеспечивать организацию работ по ремонту Общего имущества в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.7. Вести прием показаний индивидуальных приборов учета, а также осуществлять начисление и сбор платежей Собственников за содержание и ремонт Общего имущества, а также платы за коммунальные услуги. Не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным производить выставление расчетных документов для оплаты услуг и работ по настоящему договору.

2.1.7. Обеспечить хранение и ведение технической и прочей документации, передаваемой Товариществом на период действия договора.

2.1.8. Вести ведомость учета Собственников жилых и нежилых помещений, обеспечить регистрацию и снятие граждан с регистрационного учета по месту жительства и пребывания.

2.1.9. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания по заявкам

Собственников (Пользователей), в том числе устранение в нормативные сроки аварийных ситуаций.

2.1.10. Обеспечивать содержание опасных производственных объектов (лифтов) в исправном состоянии и их безопасную эксплуатацию путем организации надлежащего обслуживания и ремонта. Осуществлять страхование риска гражданско-правовой ответственности за причинение вреда жизни, здоровью, Общему имуществу или имуществу третьих лиц в случае аварии на лифте на весь срок эксплуатации.

2.1.11. Информировать Председателя Совета об аварийных изменениях технического состояния Общего имущества в многоквартирном доме.

2.1.12. Не менее чем за 10 рабочих дней извещать Собственников о плановых отключениях горячего и холодного водоснабжения, центрального отопления, электроэнергии, в случае аварии - в течение суток.

2.1.13. Информировать Собственников об изменении размера платы за коммунальные услуги, в том числе путем размещения на обороте счетов-извещений, не менее чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будут вноситься указанные платежи в ином размере.

2.1.14. Предоставлять Собственникам по их запросам информацию о размере платы за содержание и ремонт Общего имущества, объеме и перечне оказываемых услуг/выполняемых работ, тарифах на предоставляемые коммунальные услуги, а также иную информацию, раскрытие которой в соответствии с законодательством РФ является обязательным.

2.1.15. Принимать меры по обеспечению своевременной оплаты Собственниками платежей за оказанные услуги по настоящему договору.

2.1.16. Устанавливать и активировать факты непредоставления или некачественного предоставления услуг, выполнения работ по договору управления, а также факты причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, производить перерасчет платежей Собственников в порядке, установленном в Приложении № 5 настоящего договора.

2.1.17. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Собственники обязаны:

2.2.1. Своевременно оплачивать услуги и работы по содержанию и ремонту Общего имущества, а также потребленные коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Обеспечить наличие индивидуальных приборов учета энергоресурсов в своих помещениях, за счет собственных средств своевременно производить их техническое обслуживание, поверку, ремонт и замену в соответствии с требованиями технических условий эксплуатации.

2.2.3. Обеспечить допуск в занимаемые помещения сотрудников Управляющей организации с целью контроля и проверки достоверности показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем, осмотра помещения и Общего имущества на соответствие проектной документации и для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ в согласованное сторонами время, а для ликвидации аварии – незамедлительно в любое время.

2.2.4. Своевременно сообщать о возникших неисправностях Общего имущества и авариях на инженерных сетях в диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону: (8482) 53-28-64, (круглосуточно).

2.2.5. Бережно относиться к Общему имуществу, не нарушать права других собственников помещений, использовать помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу.

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети.

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (отбор воды)

г) не загромождать (не ограждать) подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре в помещении.

д) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

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

з) не совершать действий, приводящих (могущих привести) к порче Общего имущества;

и) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования.

2.2.6. Своевременно в течение 5-ти дней извещать Управляющую организацию об изменении числа Пользователей помещений, а также о временном отсутствии Пользователей помещений и фактах неиспользования помещений; о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа

в помещение в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.2.7. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принадлежащих им помещений и находящегося внутри него инженерного оборудования, не относящегося к Общему имуществу.

2.2.8. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту внутри помещений Собственников, а также инженерного оборудования, находящегося в них и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, уведомить Управляющую организацию о проведении работ, связанных с переустройством и перепланировкой помещений до начала работ.

2.2.9. В случае сдачи в аренду (найм) помещений в многоквартирном доме Собственники обязаны сообщить в Управляющую организацию сведения об арендаторах (нанимателях) помещений, количестве Пользователей помещений, целевом использовании помещений, а также информацию о лице, которое обязано оплачивать услуги по настоящему договору в соответствии с условиями договора аренды.

2.2.10. Принимать в установленные сроки решения по вопросам определения перечня услуг и работ, а также размера платы за содержание и ремонт Общего имущества.

2.2.11. Неукоснительно соблюдать и выполнять требования законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №8).

2.2.12. Возмещать расходы и убытки Управляющей организации, вызванные несоблюдением требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности.

2.2.13. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.3. Совет и Председатель Совета обязаны:

2.3.1. В 30-дневный срок с момента подписания настоящего договора передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом, документы по акту приема-передачи.

2.3.2. В порядке, установленном настоящим договором, осуществлять приемку работ/услуг, выполняемых/оказываемых Управляющей организацией, согласование смет и подписание актов выполненных работ, в том числе по ремонту Общего имущества.

2.3.3. По приглашению Управляющей организации принимать участие в комиссиях: по обследованию Общего имущества; в случае непредоставления или некачественного предоставления услуг по договору управления; в случае причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

2.3.4. Обеспечивать организацию и проведение общих собраний Собственников в установленные настоящим договором сроки.

2.3.5. Обеспечивать контроль за состоянием Общего имущества, его использованием Собственниками и Пользователями помещений, а также своевременно сообщать в Управляющую организацию о возникших неисправностях Общего имущества и авариях на инженерных сетях в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону: (8482) 53-28-64, (круглосуточно), а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей и аварий.

2.3.6. При принятии решений о передаче отдельных объектов Общего имущества в пользование третьим лицам проинформировать Управляющую организацию о порядке оплаты коммунальных услуг.

2.3.7. Вести прием Собственников, разъяснительную и профилактическую работу с Собственниками по вопросам наличия прав, выполнения обязательств и условий настоящего договора.

2.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права сторон.

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.2. Требовать от Собственников внесения платы за содержание и ремонт Общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

3.1.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг

а) Собственникам жилых помещений – в порядке, предусмотренном правилами предоставления коммунальных услуг гражданам на территории РФ;

б) Собственникам нежилых помещений в случаях:

- невыполнения требований правил технической эксплуатации электроустановок;

- возникновения просроченной задолженности за предоставленные услуги свыше 2 (двух) месяцев;

- возникновения аварийных ситуаций в период длительного отсутствия Собственника;

- вынесения предписаний органов Ростехнадзора в связи с нарушениями правил технической эксплуатации энергоустановок Собственника.

3.1.4. Производить начисление и взыскание пени с Собственников за несвоевременное внесение платы

в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. Заключать договоры со специализированными организациями на осуществление функций по начислению и учету операций по расчетам с Собственниками, осуществлению функций по приему платежей Собственников и взысканию задолженности с Собственников.

3.1.6. Размещать информацию и рекламу на обороте расчетных документов.

3.1.7. Производить обработку персональных данных Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. Осуществлять права Исполнителя коммунальных услуг, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.9. Своими силами осуществлять мероприятия, направленные на устранение и предупреждение причин, влекущих нарушение Собственниками требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №8).

3.1.10. Требовать возмещения расходов, возникших в связи с проведением Управляющей организацией мероприятий, направленных на предупреждение или устранение причин, влекущих нарушение Собственниками требований законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности.

3.1.11. Требовать возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией в связи с привлечением Управляющей организации к ответственности за нарушения требований пожарной безопасности, возникших по причине несоблюдения Собственниками законодательства и Инструкции о мерах пожарной безопасности (Приложение №8).

3.1.12. Созывать по своей инициативе общие собрания Собственников, в том числе и по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.2. Собственники имеют право:

3.2.1. Требовать от Управляющей организации выполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. С 23 по 25 число каждого расчетного месяца снимать и до 30 числа каждого расчетного месяца передавать в Управляющую организацию показания индивидуальных приборов учета воды, электроэнергии:

- в письменной форме по адресу: г. Тольятти, б-р Рябиновый, д.6;

- по телефону: (8482) 31-95-33 – в рабочее время;

- через электронный сайт Управляющей организации в Интернете: www.zhilexp.ru

3.2.3. При выявлении недостатков в работе Управляющей организации по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, установленных настоящим Договором, требовать от Управляющей организации:

а) устранения недостатков в результате невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей;

б) проведения перерасчета платежей Собственников в порядке, установленном действующим законодательством и Приложением № 5 к настоящему договору.

3.2.4. При причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц вследствие аварий в инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта в порядке, установленном в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

3.2.6. Предлагать Управляющей организации вносить изменения в перечень предоставляемых коммунальных услуг, а также оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту Общего имущества.

3.3. Совет и Председатель Совета имеют право:

3.3.1. Представлять интересы всех Собственников во взаимоотношениях с управляющей организацией, осуществлять письменные обращения в Управляющую организацию от имени Собственников.

3.3.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организацией в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

3.3.3. Принимать участие в комиссиях: по обследованию Общего имущества; в случае непредоставления или некачественного предоставления услуг по настоящему договору; в случае причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

3.3.4. Требовать от Управляющей организации своевременного предоставления актов выполненных работ, оказанных услуг по настоящему договору, отчетов о его исполнении, а также предоставлять к ним, в случае необходимости, обоснованные замечания в установленные настоящим договором сроки.

4. Порядок определения цены договора.

4.1. Цена настоящего договора определяется в размере стоимости услуг (работ) по содержанию и ремонту Общего имущества и стоимости коммунальных услуг, которые предоставляет (выполняет) Управляющая организация в течение срока действия настоящего договора. Стоимость услуг по содержанию Общего имущества включает в себя стоимость услуг по управлению многоквартирным домом.

4.2. Стоимость услуг по содержанию Общего имущества определяется ежемесячно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих услуг с учетом изменения такой стоимости при некачественном оказании услуг.

4.3. Планово-договорная стоимость услуг по содержанию Общего имущества с начала оказания этих услуг до начала нового финансового года определена в Приложении № 4 к настоящему Договору. Период финансового года устанавливается с 01 июля текущего календарного года по 30 июня следующего календарного года.

4.4. Стоимость выполненных работ по ремонту Общего имущества определяется по стоимости фактически выполненных ремонтных работ за каждый расчетный период, принимаемых по актам выполненных работ в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему Договору. Плановая стоимость работ по ремонту Общего имущества с начала действия настоящего договора до начала нового финансового года определена в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4.5. На каждый последующий финансовый год планово-договорная стоимость услуг по содержанию Общего имущества и стоимость работ по ремонту Общего имущества устанавливается в следующем порядке:

а) В случае отсутствия изменений в перечень оказываемых услуг по содержанию Общего имущества, стоимость услуг по содержанию Общего имущества индексируется в пределах официального уровня инфляции за предыдущий финансовый год, определяемый органами государственной власти и публикуемый на сайте: <http://уровень-инфляции.рф>. Новый размер платы за содержание и ремонт Общего имущества направляется Управляющей организацией Председателю Совета для согласования не позднее 30-ти дневного срока до начала нового финансового года;

б) В случае внесения изменений в перечень оказываемых услуг по содержанию, а также с целью определения перечня и стоимости работ по ремонту Общего имущества, Управляющая организация не позднее 30-дневного срока до даты начала нового финансового года направляет Председателю Совета предложение по перечню и стоимости услуг по содержанию Общего имущества, а также перечню и стоимости работ по ремонту Общего имущества;

в) Председатель Совета в срок, не позднее первого расчетного месяца нового финансового года, обязан согласовать с Управляющей организацией новый перечень, размер и порядок финансирования услуг по содержанию Общего имущества, а также перечень, размер и порядок финансирования работ по ремонту Общего имущества;

4.6. При формировании и согласовании Сторонами стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества за основу принимаются действующие нормативные акты органов государственной власти, субъекта РФ, местного самоуправления, правила ценообразования (в том числе рекомендуемые) методические рекомендации специализированных организаций, а также предписания органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, пожарной и технической безопасностью, а также ресурсоснабжающих организаций;

4.7. В случае, если в установленный подпунктом в) п. 4.5 настоящего договора срок не принято решение о перечне и стоимости услуг/работ по содержанию и ремонту Общего имущества:

- перечень услуг по содержанию Общего имущества остается неизменным;

- стоимость услуг содержанию Общего имущества устанавливается в размере стоимости этих услуг за предыдущий финансовый год, скорректированной в пределах официального индекса инфляции за предыдущий финансовый год, определяемый органами государственной власти и публикуемый на сайте: <http://уровень-инфляции.рф>;

- стоимость работ по ремонту определяется фактической стоимостью выполненных работ по устранению аварийных ситуаций, работ по подготовке Общего имущества к сезонной эксплуатации, а также работ по устранению ситуаций, угрожающих причинением вреда жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц;

Изменения перечня и стоимости услуг содержанию, а также перечня и стоимости работ по ремонту устанавливаются после принятия Собственниками решения о перечне и стоимости услуг/работ по содержанию и ремонту Общего имущества (с 1 числа расчетного месяца, следующего за принятием решения).

4.9. При наличии индивидуального контейнера для сбора ТБО Собственники нежилых помещений отдельно оплачивают услуги по сбору, вывозу и захоронению ТБО по факту вывоза. При отсутствии

индивидуального контейнера для сбора ТБО, стоимость услуг по сбору, вывозу и захоронению ТБО для Собственников нежилых помещений включается в стоимость услуг по содержанию Общего имущества, размер которых устанавливается одинаковым для всех собственников.

4.10. Стоимость коммунальных услуг складывается из стоимости услуг, установленных п. 1.5. настоящего договора, и определяется в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ и пунктом 5.2. настоящего Договора.

4.11. Стоимость работ, услуг содержанию и ремонту Общего имущества, а также стоимость коммунальных услуг, формирующих цену договора управления, может изменяться в связи с порядком пересчета такой стоимости, установленным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

4.12. Перерасчет стоимости выполненных работ, оказанных услуг для Собственников при непредоставлении или некачественном предоставлении Управляющей организацией услуг, выполнении работ по настоящему договору производится в соответствии с действующим законодательством, а также в соответствии с порядком, установленным Приложением № 5 настоящего договора.

5. Порядок определения размера платы по Договору и порядок ее внесения.

5.1. Порядок определения размера платы за содержание и ремонт Общего имущества.

5.1.1 Расчетный период за оказанные услуги, выполненные работы по настоящему Договору устанавливается 1 (один) месяц.

5.1.2. Размер платы за услуги по содержанию Общего имущества для каждого Собственника определяется исходя из плано-договорной стоимости услуг за расчетный период пропорционально доле принадлежащего ему помещения в праве собственности Собственников таких помещений на Общее имущество. Доля в праве собственности на Общее имущество определяется исходя из общей площади принадлежащего Собственнику жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

5.1.3. Размер платы за ремонт Общего имущества определяется:

а) для Собственников помещений – физических лиц – из расчета ежемесячного внесения равными долями плано-договорной стоимости работ по ремонту Общего имущества в доле принадлежащего Собственнику помещения в праве собственности на Общее имущество. По истечении финансового года Собственникам может делаться корректировка платы за работы по ремонту Общего имущества с учетом фактического их выполнения.

б) для Собственников помещений - юридических лиц или индивидуальных предпринимателей - исходя из стоимости фактически выполненных работ за расчетный период в доле принадлежащего Собственнику помещения в праве собственности на Общее имущество;

5.1.4. Для Собственников нежилых помещений, имеющих индивидуальный контейнер для сбора ТБО, размер платы за сбор, вывоз и захоронение ТБО определяется по объему оказания этих услуг и тарифу, установленному Управляющей организацией. Собственник нежилых помещений, имеющий индивидуальный контейнер для сбора ТБО, вправе заключить договор на оказание услуг по сбору, вывозу и захоронению ТБО с другой специализированной организацией.

5.1.5. В случае, если Собственниками без согласования с Управляющей организацией принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт Общего имущества, отличающегося от предложения Управляющей организации и не позволяющего Управляющей организации в новом финансовом году обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, то размер платы устанавливается в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора.

5.1.6. По решению Собственников допускается иной порядок установления размера платы за услуги/работы для отдельных категорий собственников помещений.

5.1.7. Размер платы за содержание Общего имущества может пересчитываться в связи с непредоставлением или некачественным предоставлением Управляющей организацией услуг по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ, а также в соответствии с порядком, установленным Приложением № 5 настоящего Договора.

5.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги.

5.2.1. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг на территории РФ и настоящим договором по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников (Пользователей) помещений, оборудованных индивидуальным прибором учета (ИПУ), рассчитывается исходя из объемов потребляемых коммунальных ресурсов, определенных по показаниям ИПУ.

5.2.3. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников (Пользователей) жилых помещений, не оборудованных ИПУ, рассчитывается по установленному нормативу потребления в соответствии

количеством граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении. В случае отсутствия проживающих в жилом помещении граждан, размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с количеством собственников такого помещения. Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее представителю по расчетам о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан, с представлением подтверждающих отсутствие документов.

5.2.4 Размер платы за коммунальную услугу водоотведения, предоставленную за расчетный период в жилом или нежилом помещении, не оборудованном ИПУ сточных бытовых вод, рассчитывается:

а) при наличии ИПУ горячей и холодной воды - исходя из суммы объемов холодной и горячей воды, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям ИПУ холодной и горячей воды за расчетный период,

б) при отсутствии ИПУ холодной или горячей воды - исходя из норматива водоотведения.

5.2.5. Требования к обеспечению своевременного учета объемов потребления коммунальных услуг, а также порядок определения размера платы за коммунальные услуги с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления коммунальных услуг и их учета, приведены в Приложении № 6 к настоящему Договору.

5.2.6. Собственники (Пользователи) помещений в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносят плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования Общего имущества в многоквартирном доме (далее - коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН)).

5.2.7. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН) определяется согласно Приложению № 6 к настоящему Договору.

5.2.8. Порядок перерасчета размера платы за коммунальные услуги в связи с некачественным их предоставлением определяется Правилами предоставления коммунальных услуг на территории РФ.

5.3. Порядок внесения платы за содержание и ремонт Общего имущества и платы за коммунальные услуги.

5.3.1. Внесение платы за содержание и ремонт Общего имущества и платы за коммунальные услуги осуществляется Собственниками помещений в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, на основании расчетных документов (счетов-извещений), предъявляемых Собственникам и Пользователям. Собственникам – юридическим лицам к расчетным документам дополнительно предоставляются документы, установленные для расчетов с юридическими лицами.

5.3.2. Форма и содержание расчетных документов для Собственников определяются Управляющей организацией с учетом требований действующего законодательства РФ.

5.3.3. Расчетные документы предоставляются Собственникам не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным. Собственникам (Пользователям) – юридическим лицам платежные документы предоставляются не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.3.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается: **до 25 числа месяца, следующего за расчетным.**

5.3.5. При оплате услуг по настоящему договору устанавливается следующая очередность и порядок погашения обязательств Собственника:

- 1) Оплата обязательств по решению суда в пользу Управляющей организации;
- 2) Оплата пеней, установленных п. 6.6. настоящего договора;
- 3) Оплата за коммунальные услуги и услуги (работы) по содержанию и ремонту Общего имущества, пропорционально остатку задолженности по каждой услуге (работе);
- 4) Оплата за прочие услуги (работы).

5.3.6. В случае поступления авансовых платежей за услуги по содержанию и ремонту Общего имущества и коммунальные услуги, авансовый платеж распределяется пропорционально начислению по каждой услуге (работе) на дату авансового платежа.

5.3.7. В случае привлечения Управляющей организацией специализированных организаций для приема платежей по настоящему договору (Банки, Платежные агенты), отношения по расчетам между Управляющей организацией и Собственниками регулируются действующим законодательством.

5.4. Порядок внесения изменений в перечень и стоимость работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества.

5.4.1. Изменение перечня услуг по содержанию Общего имущества производится в порядке, установленном п. 4.5. настоящего Договора, действующим жилищным и гражданским законодательством РФ и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

5.4.2. Перечень работ по ремонту Общего имущества, определяемый ежегодно в соответствии с

условиями настоящего договора, может быть изменен по соглашению Сторон в течение финансового года по причине, вызванной изменением технического состояния Общего имущества. Данное решение принимается Товариществом и Управляющей организацией совместно путем согласования изменений в план ремонта.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставления услуг (работ) по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6.2. Стороны несут ответственность за причинение ущерба Общему имуществу, друг другу, а также третьим лицам в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей по настоящему Договору.

6.3. Стороны не несут ответственность за нарушения обязательств по исполнению настоящего Договора, если докажут, что они произошли не по их вине.

6.4. Управляющая организация несет гражданско-правовую ответственность за причинение вреда жизни, здоровью, Общему имуществу или имуществу третьих лиц в случае аварии на опасном производственном объекте в течение всего срока действия настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за обеспечение безопасных условий проживания граждан, в случае, если Собственники не определили (не заказали) Управляющей организации для этого необходимый перечень работ, услуг содержанию и ремонту Общего имущества.

6.6. За несвоевременную оплату услуг по настоящему договору Собственники выплачивают Управляющей организации пени в соответствии с действующим законодательством.

6.7. Собственники, которые своевременно вносят плату по настоящему договору, не несут ответственность за несвоевременную оплату указанных платежей другими Собственниками.

6.8. Иную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Порядок проведения переговоров и разрешения споров сторон.

7.1. Разрешение споров при согласовании и исполнении настоящего договора возможно: путем устных переговоров сторон и/или путем осуществления официальной переписки. Официальные письма могут быть направлены Сторонами друг другу любым способом, позволяющим подтвердить получение письма другой стороной. В случае отправки электронного письма дата, зафиксированная на сайте почтового сервера, является датой официального получения корреспонденции.

7.3. Стороны обязаны ответить на официальные письма в 30-дневный срок с момента получения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Допускаются ответы на письма и проведение официальных переговоров по настоящему договору в устной форме с занесением достигнутых договоренностей в протокол.

7.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются в претензионном порядке, а при невозможности разрешения – Автозаводским районным судом г. Тольятти.

8. Порядок осуществления контроля и приемки выполненных работ, услуг по договору.

8.1. Контроль за деятельностью Управляющей организацией по настоящему договору осуществляют Собственники, Совет и Председатель Совета.

8.2. Собственники Совет и Председатель Совета контролируют текущую деятельность Управляющей организации путем:

- подачи заявок в диспетчерскую службу;
- письменных заявлений и обращений в Управляющую организацию;
- участия в плановых и внеочередных неплановых технических осмотрах Общего имущества;
- участия в приемке работ, услуг по настоящему договору;
- рассмотрения отчетов Управляющей организации об исполнении настоящего договора;
- составления актов о нарушении условий настоящего договора.

8.3. Председатель Совета от имени Собственников - физических лиц осуществляет приемку оказанных услуг и выполненных работ по настоящему договору путем подписания акта об оказанных услугах (выполненных работах) в следующем порядке:

а) Управляющая организация ежемесячно в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным, направляет Председателю Совета акт об оказанных услугах и выполненных работах по настоящему договору за расчетный период;

б) Председатель Совета в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт об оказании услуг

(выполнении работ) и возвращает в Управляющую организацию;

в) В случае неподписания актов оказанных услуг (выполненных работ) и непредоставления обоснованных замечаний к оказанным услугам (выполненным работам) в установленный срок (10 дней), услуги (работы) считаются оказанными (выполненными) и принятыми датой, указанной в акте.

г) Акт оказанных услуг (выполненных работ) по настоящему Договору сопровождается актами выполненных работ по форме КС-2 и справкой о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, оформленными в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему Договору.

8.4. Собственники - юридические лица осуществляют приемку оказанных услуг, выполненных работ путем подписания отдельных актов об оказанных услугах (выполненных работах) в 10-дневный срок с момента получения. В случае неподписания актов оказанных услуг (выполненных работ) и непредоставления обоснованных замечаний к оказанным услугам (выполненным работам) в установленный срок, услуги (работы) считаются оказанными (выполненными) и принятыми датой, указанной в акте.

8.5. Приемка выполненных работ по ремонту Общего имущества осуществляется Председателем Совета от имени всех Собственников в порядке, установленном в Приложении № 3 к настоящему Договору путем подписания актов выполненных работ по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3.

8.6. Управляющая организация в срок не позднее 90 дней по окончании календарного года представляет Председателю Совета ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора. В отчете указываются:

- сведения о выполненных работах по ремонту Общего имущества, начислению платы и фактических платежах Собственников по настоящему договору;

- сведения об оказанных коммунальных услугах, начислению платы и фактических платежах Собственников по настоящему договору;

- сведения о задолженности Собственников по оплате работ, услуг, оказанных Управляющей организацией.

- сведения, предусмотренные действующим законодательством о раскрытии информации управляющими организациями.

8.7. В случае непредоставления или некачественного предоставления услуг по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, стороны взаимодействуют в порядке, установленном в Приложении № 5 к настоящему Договору.

9. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами, действует до **30 июня 20__** года, а в части финансовых обязательств Собственников – до полного исполнения обязательств по оплате оказанных услуг/выполненных работ.

Все ранее заключенные Сторонами договоры и соглашения, касающиеся оказания услуг/выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, прекращают свое действие с момента заключения настоящего договора.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту Общего имущества с _____ г, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки коммунальных ресурсов по договору с энергоснабжающей организацией.

9.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора управления не менее чем за 60 дней до окончания срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и условиях, предусмотренных ранее.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными уполномоченными представителями сторон.

9.5. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

9.6. Досрочное расторжение в одностороннем порядке настоящего договора по инициативе Собственников возможно по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии возмещения Управляющей организации фактически понесенных расходов.

9.7. Досрочное расторжение Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации возможно в случае, если Собственниками приняты иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации, и не позволяют в дальнейшем обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание Общего имущества, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.8. Досрочное расторжение договора, независимо от оснований, производится не ранее чем через 60 дней с момента уведомления Сторонами друг друга.

9.9. При расторжении договора по любым основаниям, а также в связи с истечением срока его действия, если имеется разница между суммами, начисленными Собственникам по текущему ремонту, а также коммунальным услугам, и фактическими расходами Управляющей организации, Стороны обязаны согласовать порядок погашения образовавшейся разницы и дату расторжения договора, в соответствии с датой погашения. В случае, если стороны не согласовали порядок погашения разницы, Управляющая организация имеет право провести корректировку начислений Собственникам и сбор платежей на компенсацию затрат, в размере разницы между суммами начисленными Собственникам по текущему ремонту, а также коммунальным услугам и фактическими расходами Управляющей организации на дату расторжения настоящего договора.

10. Прочие условия.

10.1. Все Приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим Договором, и приложения к ним, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.2. Настоящий договор составлен в количестве 2-х экземпляров по одному экземпляру для каждой из Сторон. Экземпляр договора для стороны Собственников хранится в порядке, установленном Общим собранием.

10.3. Настоящий договор, дополнительные соглашения и иные документы, относящиеся к договору, могут подписываться Управляющей организацией с использованием факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий договор.

10.4. Условия настоящего договора распространяются на Собственников, приобретающих на правах собственности помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего договора, с даты возникновения соответствующего права, а также прекращает свое действие в отношении Собственников, утративших права собственности на помещения при условии проведения с ними окончательных взаиморасчетов.

10.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение №1 - Состав Общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

Приложение №2 - Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества.

Приложение №3 - Порядок и условия организации работ по ремонту Общего имущества.

Приложение №4 - Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №5 - Порядок взаимодействия Сторон при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг/работ по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц

Приложение №6 - Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг

Приложение №7 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения настоящего Договора.

Приложение №8 – Инструкция о мерах пожарной безопасности.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

11.1. Управляющая организация:

ЗАО УК «Жилстройэксплуатация»

Юридический адрес: 445000, Самарская область, г. Тольятти, ул. Индустриальная 7 оф. 93,

Почтовый адрес: 445047, Самарская область, г. Тольятти, бульвар Рябиновый, 6

ОГРН 1056320183490, ИНН 6321153000, КПП 632401001,

р/с 40702810000280003622 в ОАО Банк АВБ г.Тольятти, к/с 30101810400000000700, БИК 043678700,

тел. (8482) 53-27-00, факс (8482) 31-21-31, e-mail: uk-zhilexp@mail.ru

Генеральный директор

Р.С. Данилов

**Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Тольятти,**

Собственники помещений (физические лица):

№ кв./пом.	S пом.	ФИО/наименование собственника	Дата рождения	Документ о праве собственности

Собственники помещений (юридические лица):

№ кв./пом.	S пом.	Наименование собственника	ОГРН/ИНН/КПП	Юридический адрес	Лицо, действующее от имени юр.лица (ФИО, должность)	Документ о праве собственности

Состав Общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление.

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями настоящего Договора обязательства по надлежащему содержанию Общего имущества, границы которого определяются в соответствии с нормами действующего законодательства.

Внешние границы Общего имущества определяются:

- по придомовой территории – по границам земельного участка, входящего в состав Общего имущества;
- по сетям тепло-, водоснабжения, - внешняя граница стены МКД.
- по сетям водоотведения - первый колодец на наружных сетях.
- по сетям электроснабжения - контакты присоединения вводных кабельных линий от ТП к неподвижным контактам или рубильникам в электрощитовой.

Внутренние границы Общего имущества определяются по границе помещений и сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам:

- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - в месте нахождения первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков;
- по внутридомовой системе электроснабжения - до индивидуальных приборов учета электрической энергии, а в случае их отсутствия – до первых квартирных автоматических выключателей;
- по помещениям общего пользования – в месте нахождения жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.

Состав общего имущества:

Элементы жилого здания	Ед. изм.	Количество
Общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД	м²	
Кровля		
- кровельное покрытие	м ²	
- примыкания (к парапету, м/помещениям, в/шахтам, ливневкам)	м ²	
- ограждения парапета	шт.	
- квартирные козырьки	шт.	
- водоприемные воронки	шт.	
- запорные устройства на входных дверях	шт.	
- выходы на кровлю	шт.	
Чердачное помещение		
- площадь чердачного помещения (техэтажа)	м ²	
- запорные устройства на входных дверях	шт.	
- входные двери	шт.	
- освещение	шт.	
Система вентиляции		
- защитные решетки (от птиц) на вентиляционных шахтах	шт.	
- защитные решетки на оголовках вент. блоков	шт.	
- вентиляционные шахты	шт.	
- вентиляционные каналы	шт.	
- оголовки вент. блоков	шт.	
- металлоконструкции вентиляционных шахт (поддоны, сливы, козырьки)	шт.	
Входы в подъезд и 1-е этажи		
- входы в подъезд	шт.	
- площадь подходов к подъезду	м ²	
- убираемая площадь 1-х этажей	м ²	
- информационные вывески о телефонах и контактах УК	шт.	
- информационные вывески о нумерации квартир в подъезде	шт.	
- доски объявлений на входе	шт.	
- доски объявлений в подъезде	шт.	
- съезды для колясок внутри подъезда	шт.	
- поручни на входе в случае необходимости	шт.	
- козырьки над входной дверью	м ²	
- входные двери	шт.	
- освещение над входной дверью	шт.	
- тамбурные двери	шт.	
- стены	м ²	
- потолки 1-го этажа	м ²	
- полы на 1-м этаже	м ²	
- освещение 1-го этажа	шт.	
- почтовые ящики	шт.	
- подъезды	шт.	

- убираемая площадь	m^2	
- решетки в предмашинных помещениях	<i>шт.</i>	
- запорные устройства на этажных щитках	<i>шт.</i>	
- стены	m^2	
- потолки	m^2	
- полы	m^2	
- ограждения лестничных маршей	m^2	
- освещение	<i>шт.</i>	
- окна	<i>шт.</i>	
- подоконники	m^2	
- остекление	m^2	
- приборы отопления	<i>шт.</i>	
- электрощитки	<i>шт.</i>	
Фундаменты и подвалы		
- площадь техподполья	m^2	
- запорные устройства и входных дверей в подвалы	<i>шт.</i>	
- освещение	<i>шт.</i>	
- отмостка	m^2	
- подвальные продухи	<i>шт.</i>	
- входы в подвал	<i>шт.</i>	
- приямки	<i>шт.</i>	
Наружные стены		
- адресное хозяйство	<i>шт.</i>	
- кирпичная кладка, плитка керамогранит	m^2	
- цоколь	m^2	
Придомовая территория		
- тротуары	m^2	
- дороги	m^2	
- дождеприемники	<i>шт.</i>	
- карманы и арки	m^2	
- подходы к подъездам	m^2	
- газоны	m^2	
- лавочки	<i>шт.</i>	
- урны	<i>шт.</i>	
- деревья	<i>шт.</i>	
- кустарники	<i>шт.</i>	
Лифты		
- лифты	<i>шт.</i>	
- убираемая площадь лифтов	m^2	
- двери и запорные устройства в машинное и предмашинное помещение	<i>шт.</i>	
- освещение машинного и предмашинного помещения	<i>шт.</i>	
- диэлектрические коврики в машинном помещении	<i>шт.</i>	
- огнетушители	<i>шт.</i>	
- машинное помещение	m^2	
- привод лебедки	<i>шт.</i>	
- канатоведущий шкив (КВШ)	<i>шт.</i>	
- полы кабины лифта	m^2	
- освещение кабины лифта	<i>шт.</i>	
ВДЭО		
- электрощитовые	<i>шт.</i>	
- двери и запорные устройства в эл. щитовую	<i>шт.</i>	
- освещение в эл. щитовой.	<i>шт.</i>	
- диэлектрические коврики в эл. щитовой	<i>шт.</i>	
- огнетушитель	<i>шт.</i>	
- аптечка на дом в первой эл. щитовой	<i>шт.</i>	
- ЗИП (вставки плавкие)	<i>шт.</i>	
- помещение электрощитовой	m^2	
- поэтажные щитки и оборудование в них	<i>шт.</i>	
- автоматические системы управления освещением (фотореле, часовые механизмы)	<i>шт.</i>	
- розетки, выключатели в МОП	<i>шт.</i>	
Общедомовые приборы учета		
Электронные общедомовые приборы учета электроэнергии		
- жилые помещения (население)	<i>шт.</i>	
- общие на группу нежилых помещений	<i>шт.</i>	
- общедомовые нужды (лифты, освещение, АВР)	<i>шт.</i>	
Индивидуальный тепловой пункт		
- количество ИТП	<i>шт.</i>	
- помещение ИТП	m^2	
- запорные устройства, двери, замки	<i>шт.</i>	
- освещение	<i>шт.</i>	
- трубопровод	<i>п.м.</i>	
- изоляция трубопровода	<i>п.м.</i>	
- грязевики и отстойники	<i>шт.</i>	

- манометры	<i>шт.</i>	
- термометры	<i>шт.</i>	
- система защиты от гидроудара	<i>шт.</i>	
- прямки	<i>шт.</i>	
- запорная арматура	<i>шт.</i>	
- регулировочная арматура	<i>шт.</i>	
Оборудование КИПиА		
Электронные общедомовые приборы учета теплоэнергии и воды (ОПУ)		
- количество ОПУ	<i>шт.</i>	
- тепловычислитель	<i>шт.</i>	
- преобразователи расхода (расходомеры)	<i>шт.</i>	
- преобразователи давления	<i>шт.</i>	
- преобразователи температуры	<i>шт.</i>	
Системы автоматического регулирования подачи теплоносителя		
- количество систем автоматике	<i>шт.</i>	
- контроллеры	<i>шт.</i>	
- клапаны запорно-регулирующие	<i>шт.</i>	
- преобразователи температур	<i>шт.</i>	
Насосы и насосные станции		
- насосные станции ХПВ	<i>шт.</i>	
- насосы система отопления	<i>шт.</i>	
- насосы система ГВС	<i>шт.</i>	
- насосы система ХПВ	<i>шт.</i>	
Дренажные насосы		
Внутридомовая система ХПВ		
- фильтры грубой очистки	<i>шт.</i>	
- вводы ХПВ	<i>н/м</i>	
- вводные задвижки	<i>шт.</i>	
- запорная арматура на стояках и секциях	<i>шт.</i>	
- трубопровод	<i>н/м</i>	
- регулировочная арматура	<i>шт.</i>	
Внутридомовая система ГВС		
- трубопровод	<i>н/м</i>	
- изоляция трубопровода	<i>н/м</i>	
- регулировочная арматура	<i>шт.</i>	
- фильтры	<i>шт.</i>	
- запорная арматура на стояках и секциях	<i>шт.</i>	
- регулировочная арматура		
Внутридомовая система отопления		
- трубопровод	<i>н/м</i>	
- радиаторы в местах общего пользования	<i>шт.</i>	
- изоляция трубопроводов	<i>н/м</i>	
- регулировочная арматура	<i>шт.</i>	
- запорная арматура на стояках и секциях	<i>шт.</i>	
- узлы распределения	<i>шт.</i>	
Внутридомовая система канализации		
- стояки ХБ канализации	<i>н/м</i>	
- лежаки ХБ канализации	<i>н/м</i>	
- выпуски ХБ канализации	<i>н/м</i>	
- фановая канализации	<i>н/м</i>	
- прочистки	<i>шт.</i>	
- система внутреннего водоотвода с крыш зданий	<i>н/м</i>	
- ливневая канализация	<i>н/м</i>	
Внутридомовая система слаботочных коммуникаций		
- слаботочные щитки	<i>шт.</i>	
- запирающих устройств на слаботочных щитках	<i>шт.</i>	
- внутренние сети телефонизации	<i>н/м</i>	
- внутренние сети радификации	<i>н/м</i>	
- внутренние телевизионные сети	<i>н/м</i>	

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества

1. Услуги по управлению

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1.1.	Организация хранения и ведения технической документации.	В течение срока действия договора
1.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД.	
1.3.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта Общего имущества	
1.4.	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества и предоставление коммунальных услуг.	
1.5.	Назначение лиц, ответственных за организацию эксплуатации лифтов.	
1.6.	Осуществление обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.	
1.7.	Назначение лиц, ответственных за исправное состояние и безопасную эксплуатацию тепловых энергоустановок и электроустановок.	
1.8.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.	
1.9.	Подготовка актов выполненных работ, услуг управляющей организации, предоставление отчетов об исполнении договора управления	В сроки, установленные договором
1.10.	Раскрытие информации о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД.	В сроки, установленные действующим законодательством.
1.11.	Рассмотрение письменных обращений (заявлений, требований, претензий) Собственников, в том числе по вопросам предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.	В 30-дневный срок с момента обращения.
1.12.	Страхование деятельности управляющей организации.	Ежегодно

2. Услуги (работы) по содержанию Общего имущества.

2.1. Организационные услуги

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	Разработка технологий, методов и технических решений по содержанию Общего имущества многоквартирного дома, составление перечня требуемых работ, услуг.	В течение срока действия договора
2	Разработка и ведение договоров на оказание услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями.	В течение срока действия договора
3	Осуществление контроля за оказанием услуг по содержанию Общего имущества многоквартирного дома.	Ежедневно
4	Согласование и ведение договоров с ресурсоснабжающими организациями.	В течение срока действия договора
5	Обеспечение и осуществление контроля за качеством предоставляемых коммунальных услуг	Ежемесячно
6	Разработка предложений и мероприятий по принятию мер по рациональному использованию водных и энергетических ресурсов.	В течение срока действия договора
7	Организация выполнения технических условий предоставления коммунальных ресурсов в соответствии с требованиями энергоснабжающих организаций.	В течение срока действия договора
8	Прием и регистрация заявок Собственников, выяснение их причин и характера. Оперативное решение возникших вопросов и организация выполнения заявок собственников, пользователей помещений.	Круглосуточно
9	Организация работ по ремонту, в том числе разработка и заключение договоров с подрядными организациями.	По графику, установленному для проведения ремонтных работ
10	Прием граждан (собственников, пользователей помещений) по техническим вопросам предоставления жилищно-коммунальных услуг, причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, рассмотрение устных жалоб.	По графику, в часы приема
11	Осуществление письменных уведомлений Собственников помещений по вопросам управления многоквартирным домом.	В сроки, установленные договором
12	Подготовка ответов на обращения (заявлений, требований, претензий) Собственников.	В 30-дневный срок с момента обращения.
13	Подготовка технических данных для корректировки размера оплаты жилищно-коммунальных услуг в случае отклонения их качества по обращениям Собственников.	В 30-дневный срок с момента обращения.
14	Подготовка расчета стоимости услуг и работ содержанию и ремонту Общего имущества.	В сроки, установленные договором
15	Предоставление помещений для хранения технической документации.	В сроки, установленные договорами подряда и оказания услуг

2.2. Услуги по организации учета собственников помещений, регистрационного учета по месту жительства и пребывания (паспортное обслуживание).

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	Прием, подготовка документов граждан по осуществлению регистрационных действий по месту жительства и пребывания.	По установленному графику по записи.
2	Передача документов в органы регистрационного учета, выдача документов на руки гражданину после осуществления регистрационных действий по месту жительства и пребывания.	По установленному графику, в течении 2-х недель с момента подачи документов в управляющую организацию
3	Ведение базы данных Собственников и Пользователей жилых и нежилых помещений.	В течение срока действия договора
4	Выдача справок обратившимся за ними гражданам (о месте проживания, составе семьи), выписок из домовой книги и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями.	В течении 3-х рабочих дней со дня обращения граждан.

2.3. Услуги по диспетчерскому обслуживанию.

К услугам по диспетчерскому обслуживанию относятся услуги по осуществлению повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, регистрации и выполнения заявок Собственников/Пользователей об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также услуги по приему оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

График работы диспетчерской службы Управляющей организации в пределах действия настоящего договора: **круглосуточно.**

Заявки принимаются от Собственников и Пользователей помещений по телефону: **53-28-64.**

Функции диспетчерской службы Управляющей организации:

- осуществляет прием и регистрацию заявок на аварийно-ремонтные работы и устранение неисправностей в специальном журнале по установленной форме;
- направляет бригады рабочих (или рабочего) к месту аварии для производства работ;
- обеспечивает оперативное руководство и контроль за выполнением работ по устранению аварий и неисправностей;
- выполняет в случае необходимости функций по распоряжению штаба ГО и ЧС г. Тольятти.
- обеспечивает прием, регистрацию, анализ и обработку заявок Собственников по обращениям, связанным с предоставлением коммунальных услуги и услуг по содержанию Общего имущества ненадлежащего качества.

2.4. Услуги по организации расчетов

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	Расчет ежемесячного размера платы за жилищно-коммунальные услуги по каждому Собственнику.	Ежемесячно
2	Оформление счетов-квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам - физическим лицам.	Ежемесячно
3	Оформление расчетных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг Собственникам - юридическим лицам.	Ежемесячно
4	Доставка расчетных документов Собственникам.	Ежемесячно
5	Прием физических и юридических лиц по вопросам начисления жилищно-коммунальных услуг.	В часы приема
6	Проведение перерасчетов платежей за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.	В течении 30-ти дней
7	Работа с Собственниками по согласованию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.	Постоянно
8	Прием и обработка показаний ИПУ	Постоянно
9	Подготовка отчетов о потреблении собственниками коммунальных ресурсов для ресурсоснабжающих организаций	Постоянно
10	Осуществление расчета пеней за несвоевременную оплату ЖКУ собственниками помещений многоквартирных домов	Постоянно
11	Выдача справок собственникам помещений многоквартирных домов по наличию или отсутствию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг	Постоянно
12	Осуществление аналитического учета операций, связанных с оплатой ЖКУ	Постоянно

2.5. Услуги платежных агентов по приему платежей Собственников

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	Прием платежей Собственников за жилищно-коммунальные услуги, в том числе с привлечением банков и платежных агентов.	Постоянно
2	Аналитическая обработка информации о поступлении платы за жилищно-коммунальные услуги по каждому Собственнику.	Постоянно
3	Проведение сверки расчетов по плате жилищно-коммунальных услуг по обращениям Собственников.	не позднее 3х рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
4.	Организация ведения базы данных по начислению и оплате жилищно-коммунальных услуг Собственниками.	Постоянно

2.6. Услуги по истребованию задолженности

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	<p>Взаимодействие с лицами, имеющими задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг более 1-го и 2-х месяцев:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Составление реестров лиц, имеющих задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг более 1-го и 2-х месяцев - Проведение мероприятий по каждому лицу, включённому в этот реестр: автодозвон, переговоры (лично, по телефону), ведение и архивирование документации установленной формы; 	ежемесячно
2	<p>Взаимодействие с лицами, имеющими неурегулированную задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг более 3 месяцев:</p> <p>1) Составление аналитических ведомостей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реестр лиц, имеющих неурегулированную задолженность по оплате коммунальных платежей более 3 месяцев; - реестр для направления уведомлений о наличии задолженности; - реестр для направления извещений об ограничении предоставления коммунальной услуги; - реестр для оформления заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги. <p>2) Проведение мероприятий по каждому лицу, включённому в эти аналитические ведомости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - переговоры (лично, по телефону); - составление и выдача заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги; - заключение соглашений об урегулировании задолженности; - работа комиссии по урегулированию задолженности; - ведение и архивирование документации установленной формы. <p>3) Проведение мероприятий по ограничению предоставления коммунальной услуги (электроэнергии, горячего водоснабжения, водоотведения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - получение и выполнение заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги (<u>не урегулирована</u>); - проведение проверки на предмет «самоподключения» и повторное ограничение предоставления коммунальной услуги; - проведение проверки для установления факта «проживания/не проживания» собственника помещения. 	ежемесячно
3	<p>Работы с лицами, заключившими соглашения по урегулированию задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг:</p> <p>1) Составление аналитических ведомостей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реестр лиц, заключивших соглашения по урегулированию задолженности по оплате коммунальных платежей; - реестр лиц, не выполняющих условия этих соглашений для направления извещений об ограничении предоставления коммунальной услуги; - реестр лиц, не выполняющих условия этих соглашений для оформления заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги <p>2) Проведение мероприятий по каждому лицу, включённому в эти аналитические ведомости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (переговоры (лично, по телефону)); - составление и выдача заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги; - перезаключение соглашений об урегулировании задолженности; - работа комиссии по урегулированию задолженности; - ведение и архивирование документации установленной формы) <p>3) Проведение мероприятий по ограничению предоставления коммунальной услуги (электроэнергии, горячего водоснабжения, водоотведения):</p> <ul style="list-style-type: none"> - получение и выполнение заданий на ограничение предоставления коммунальной услуги (<u>соглашения</u>); - проведение проверки на предмет «самоподключения» и повторное ограничение предоставления коммунальной услуги; - проведение проверки для установления факта «проживания/не проживания» собственника помещения 	ежемесячно
4	<p>Проведение мероприятий по судебному взысканию задолженности:</p> <p>1) Составление и ведение аналитических ведомостей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - реестр лиц, переданных для судебного взыскания задолженности; - реестр учета исполнения заданий по судебным решениям в отношении этих лиц; - реестр учёта исполнительных листов по судебным решениям не переданных в ФССП; - реестр учёта исполнительных листов по судебным решениям переданных в ФССП; - реестр учета лиц, погасивших задолженность по коммунальным платежам. <p>2) Проведение мероприятий по досудебному взысканию в отношении каждого физического и юридического лица, включённых в эти аналитические ведомости:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и подготовка необходимых документов; - переговоры (лично, по телефону); - составление и направление претензий и писем; - заключение соглашений о досудебном урегулировании задолженности; - контроль исполнения условий заключённых соглашений о досудебном урегулировании задолженности; - ведение и архивирование документации установленной формы. <p>3) Проведение мероприятий по судебному взысканию в отношении каждого физического и юридического лица, включённых в эти аналитические ведомости :</p> <ul style="list-style-type: none"> - сбор и подготовка необходимых документов; - переговоры (лично, по телефону); - составление и направление претензий и писем; - составление и предъявление в суд исковых заявлений; - участие в судебных процессах; - ведение и архивирование документации установленной формы. <p>4) Проведение мероприятий по сопровождению исполнительного производства в отношении каждого физического и юридического лица, в отношении которых исполнительные листы переданы в ФССП.</p>	ежемесячно

2.7. Услуги по техническому осмотру Общего имущества, индивидуальных приборов учета (ИПУ) и мелкий ремонт.

№ п/п	Вид работ, услуг	Сроки, периодичность выполнения	Примечание
Услуги по техническому осмотру			
1.	Организация плановых технических осмотров Общего имущества Плановые весенние осмотры Плановые осенние осмотры	Март-апрель Сентябрь-ноябрь	Цель осмотров - выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания и выработка мер по их устранению
2.	Организация внеочередных неплановых осмотров.	В 3-дневный срок после аварий, явлений стихийного характера, неисправностей инженерного оборудования по обращениям Собственников	
3.	Организация технических осмотров, проверок при выявлении фактов оказания коммунальных услуг ненадлежащего качества	Постоянно в течении срока действия договора.	В соответствии с требованием действующего законодательства
4.	По результатам технических осмотров подготовка перечня работ по ремонту Общего имущества многоквартирных домов.	До 15 мая каждого года.	
5.	Организация технических осмотров при выполнении работ по текущему ремонту, контроль за выполнением работ по ремонту Общего имущества.	ежемесячно	
6.	Организация работ по подготовке многоквартирного дома к сезонным условиям эксплуатации, контроль за их выполнением.	К зиме – июнь-сентябрь К лету – апрель-май	
7.	Подготовка технической документации по готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации: - паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях; - акт на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов инженерного оборудования здания; - акт технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования; - акт о готовности уборочной техники и инвентаря; - акты промывки и испытаний на прочность и плотность оборудования и внутренних систем теплоснабжения, трубопроводов наружных тепловых сетей, относящихся к общему имуществу.	К зиме – 15 сентября	
8.	Создание и ведение базы данных по техническому состоянию Общего имущества многоквартирного дома, в том числе по ремонтам.	Постоянно	
9.	Организация технических осмотров общего имущества при проведении проверок органами государственного контроля.	При поведении проверок	
Услуги по техническому осмотру ИПУ			
1	Технический осмотр индивидуальных приборов учета воды	Плановый - 1 раз в год, неплановый – по заявке или необходимости	
2	Технический осмотр индивидуальных приборов учета электроэнергии	Плановый – 2 раза в год, неплановый – по заявке или по необходимости	
Мелкий ремонт Общего имущества			
1	Демонтаж металлического листа с продуха в подвале (до 2 шт)	Выполняется по заявкам Собственников, Пользователей и/или Товарищества и в результате проведенного планового и непланового технического осмотра. Материалы для выполнения работ приобретаются за счет средств текущего ремонта. В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений	
2	Заделка отверстия в м/стволе		
3	Заделка отверстия в полу и потолке после замены канализации		
4	Заделка отверстия в стене (до 0,5м2)		
5	Закрашивание надписей (до 5м2, на высоте до 2м)		
6	Закрепление доски объявления б/у		
7	Закрепление досок на лавочке		
8	Закрепление металлического листа на парапете (до 2шт)		
9	Закрепление пандуса		
10	Закрепление секции почтовых ящиков		
11	Закрутка болтов, саморезов на окнах, дверях, лавочках, качелях		
12	Закрытие оконных створок (не подлежащих ремонту)		
13	Замена дверки на почтовом ящике		
14	Замена дверного заполнения до 0,4м2 (до 2 шт)		
15	Замена колеса м/контейнера (без сварки)		
16	Замена керамической плитки на мастике (до 0,25м2)		
17	Замена оконного заполнения S до 0,4м2 (до 2 шт)		
18	Заполнение дверных стыков монтажной пеной (до 5мп)		
19	Заполнение стыка окна монтажной пеной (до 5мп)		
20	Малый ремонт двери		
21	Малый ремонт качелей (без сварки)		
22	Надписи по трафарету мелкие, средние		
23	Нумерация почтовых ящиков		
24	Подтяжка дверных пружин		
25	Пробивка войлоком стыков (до 5мп)		
26	Ремонт герметизации дверных и оконных коробок (до 5мп)		
27	Ремонт цементного пола местами (до 0,5м2)		
28	Рихтовка дверок почтовых ящиков		
29	Рихтовка шибера (без сварки)		

30	Смазка дверных петель	
31	Смазка навесного замка	
32	Срезка арматуры	
33	Установка/замена дверных пружин	
34	Установка/замена личинки замка (без вскрытия)	
35	Установка/замена навесного замка (без вскрытия)	
36	Установка/замена накладного замка (без вскрытия)	
37	Установка/замена проушин	
38	Установка/замена ручки-скобки	
39	Установка/замена шпингалета	
40	Установка маячков (на высоте до 2м)	
41	Установка металлического листа на продох в подвале (до 2 шт)	
42	Окраска малых архитектурных форм	

2.8. Услуги по охране объекта

№ п/п	Вид услуг	Сроки, периодичность выполнения
1	Защита жизни и здоровья граждан на территории, относящейся к Общему имуществу многоквартирного дома	По заявкам - круглосуточно
2	Охрана Общего имущества многоквартирного дома	По заявкам - круглосуточно Путем патрулирования – 2 раза в неделю
3.	Обеспечение порядка в местах проведения массовых мероприятий	По заявкам в часы проведения мероприятий
4.	Консультирование и подготовка рекомендаций Собственникам/Пользователям по вопросам правомерной защиты от противоправных посягательств	В рабочие часы управляющей компании

Телефон диспетчерской службы охраны: 55-77-44 (круглосуточно)

2.9. Услуги по уборке мест общего пользования и земельного участка в составе Общего имущества, в том числе:

№ п/п	Вид услуг	Периодичность (сроки) выполнения
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка лестничных клеток и мусоропроводов		
1	Влажное подметание пола лестничных площадок	5 раз в неделю
2	Мытье пола всех лестничных площадок	2 раза в месяц
3	Мытье пола лестничных площадок 1 этажа	3 раза в неделю
4	Мытье окон	2 раза в год
5	Мытье стен	2 раза в год
6	Обметание паутины, пыли с потолков	1 раз в неделю
7	Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
8	Уборка и протирка почтовых ящиков	1 раз в неделю
9	Влажная протирка входных дверей	1 раз в неделю
10	Влажная протирка и очистка конвекторов и батарей в МОП	1 раз в неделю
11	Подметание пола кабины лифта	5 раз в неделю
12	Мытье пола кабины лифта	5 раз в неделю
13	Мытье стен лифта	2 раза в месяц
14	Профилактический осмотр мусоропровода	5 раз в неделю
15	Влажная уборка мусорокамеры	5 раз в неделю
16	Уборка загрузочных клапанов с дезинфекцией	2 раза в неделю
17	Очистка и дезинфекция (в летнее время) контейнеров	1 раз в неделю
18	Устранение засора мусоропровода	В течение рабочей смены с момента поступления заявки
Уборка земельного участка в составе Общего имущества		
А) ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД (с 01 апреля по 30 октября)		
1	Подметание придомовой территории, уборка от мусора (тротуары, дороги, подходы)	5 раз в неделю
2	Подметание дворовой территорий (внутренние дорожки, детские площадки, отмостки и т.д.)	3 раза в неделю
3	Уборка мягких покрытий (газоны)	3 раза в неделю
4	Уборка техподполья	1 раз в квартал
5	Уборка техэтажа, кровли	1 раз в квартал
6	Уборка козырьков	1 раз в неделю
7	Уборка урн от мусора	5 раз в неделю
8	Промывка урн	1 раз в месяц
9	Погрузка мусора, листья, сухостоя, скошенной травы и т.д.	По необходимости
Б) ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД (с 01 ноября по 31 марта)		
11	Подметание свежевыпавшего снега до 2 см (тротуары, дороги)	В течение 1 рабочей смены
12	Очистка придомовой территории (тротуары, дороги) от свежевыпавшего снега толщиной от 2 до 10 см в ручную	Тротуары – в течение 1 рабочей смены Отмостки – в течение 3-х рабочих смен При продолжительности снегопада свыше 1 дня сроки уборки придомовой территории увеличиваются на время

		продолжительности снегопада.
13	Механизированная уборка снега с привлечением спец. техники	Дороги – в течении 3-х рабочих смен
14	Посыпка придомовой территорий (тротуаров) песком или смесью песка с хлоридами	В дни гололеда 1 раз в сутки
15	Обход и уборка техэтажа	1 раз в квартал
16	Обход и уборка техподполья	1 раз в квартал
17	Уборка снега с крышек канализационных и пожарных колодцев	1 раз в неделю
18	Уборка козырьков	1 раз в месяц
19	Уборка газонов от крупного мусора	2 раза в неделю

Содержание и уход за элементами озеленения на земельном участке в составе Общего имущества

1.	УХОД ЗА ДЕРЕВЬЯМИ	
1.1.	Окапывание деревьев	2 раза в год
1.2.	Поливка деревьев	Для деревьев младше 7 лет - 5 раз (ежемесячно май-август)
1.3.	Обрезка деревьев (высотой до 2-х метров)	2 раза в год
2.	УХОД ЗА КУСТАРНИКОМ	
2.1.	Окапывание кустарника	2 раза в год
2.2.	Поливка кустарника	По мере необходимости, но не чаще 1 раза в неделю
2.3.	Стрижка кустарника	5 раз в год
3.	УХОД ЗА ГАЗОНОМ	
3.1.	Покос газона	5 раз в год
3.2.	Сгребание скошенной травы	5 раз в год
3.3.	Поливка газонов	По мере необходимости, но не чаще 1 раза в неделю

Санитарно-гигиеническая очистка МОП (дератизация, дезинсекция)

1	Дератизация техподполья и мусорокамер	По договору со специализированной организацией 2 раза в год по графику.
2	Дезинсекция техподполья и мусорокамер	

2.10. Услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов (ТБО).

№ п/п	Вид услуг	Периодичность (сроки) выполнения
1.	Сбор, погрузка, вывоз ТБО	5 раз в неделю
2.	Сбор, погрузка, вывоз крупногабаритного мусора	2 раза в неделю

2.11. Услуги по техническому содержанию внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования.

В состав внутридомовых инженерных систем (ВДИС), обслуживаемых по настоящему договору включается электрическое и санитарно-техническое оборудование, относящееся к общему имуществу МКД, а именно:

- *внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.*

- *внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.*

- *внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.*

- *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, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.*

Внешней границей сетей тепло-, водоснабжения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД.

Внешней границей сетей водоотведения, входящих в состав общего имущества, является первый колодец на наружных сетях.

Внешней границей сетей электроснабжения, входящих в состав общего имущества, являются контакты присоединения вводных кабельных линий от ТП к неподвижным контактам или рубильникам в электрощитовой.

2.11.1. Услуги по аварийному обслуживанию.

К работам (услугам) по аварийному обслуживанию ВДИС относится выполнение работ (оказание услуг) по устранению аварийных ситуаций и неисправностей **электрического и санитарно-технического оборудования**, относящегося к общему имуществу МКД, по заявкам от Собственников/Пользователей помещений в диспетчерскую службу Управляющей организации в часы работы аварийной службы.

График работы аварийной службы в пределах действия настоящего договора: **круглосуточно**.

К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов, систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к затоплению, нарушению функционирования систем инженерного оборудования и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения (затопления);
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в квартире, здании, подъезде.

Перечень работ (услуг) по аварийному обслуживанию ВДИС включает:

- а) *водопровод и канализация:*
 - отключение аварийного участка трубопровода;
 - принятие мер по ликвидации аварийной ситуации на трубопроводах, относящихся к Общему имуществу;
 - ликвидация засора канализации на сетях, относящихся к Общему имуществу;
- б) *центральное отопление, горячее водоснабжение:*
 - отключение аварийного трубопровода;
 - принятие мер по ликвидации аварийной ситуации и ликвидация неисправностей на сетях, относящихся к Общему имуществу, препятствующих нормальному теплоснабжению и горячему водоснабжению;
- в) *электроснабжение:*
 - восстановление аварийного электроснабжения на дом;
 - восстановление аварийного электроснабжения на квартиру в случае кражи счетчиков, автоматов, а также выхода их из строя;
 - восстановление аварийного освещения в местах общего пользования, отсутствие которого угрожает безопасности проживания;
 - ликвидация неисправностей на сетях, относящихся к Общему имуществу, препятствующих нормальному электроснабжению.

Сроки устранения аварийных ситуаций:

№ п/п	Вид услуг	Нормативный срок исполнения
1	Прибытие специалистов аварийной службы по обслуживанию ВДИС на место аварии.	30 - 50 мин.
2	Локализация аварийной ситуации (аварийное отключение холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения)	немедленно с момента прибытия

2.11.2 Услуги по техническому содержанию внутридомового сантехнического оборудования.

В состав внутридомового сантехнического оборудования, обслуживаемого по настоящему договору, включается сантехническое оборудование, относящееся к общему имуществу МКД, а именно:

- *внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.*

- *внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.*

- *внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.*

Состав услуг по техническому содержанию внутридомового сантехнического оборудования и трубопроводов:

№ п/п	Вид услуг	Периодичность оказания услуг и сроки их выполнения	
		В рамках плановых работ	По заявкам жильцов
1	Визуальный осмотр разводящих трубопроводов и внутридомового сантехнического оборудования в скрытых от постоянного наблюдения помещениях (<i>чердаки, подвалы, ИТП, насосные станции и т.д.</i>)	1 раз в месяц	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки.
2	Детальный осмотр наиболее ответственных участков трубопроводов систем отопления, ГВС, ХВС и канализации (<i>насосы, запорная и регулирующая арматура, оборудование КИПиА</i>)	1 раз в неделю	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки.
3	Восстановление работоспособности (ремонт) оборудования и запорно-регулирующей арматуры систем отопления, ГВС и ХВС: - устранение течей запорной и регулирующей арматуры; - устранение течей резьбовых соединений трубопроводов, сборок стояков и т.д.; - замена сальников; - устранение свищей на трубопроводах - удаление подтёков на трубопроводах и резьбовых соединениях.	по мере выявления в течение 1 рабочей смены	В течение рабочей смены после получения заявки, в период пуска тепла – в течение 3-х дней.
4	Замена запорно-регулирующей арматуры систем отопления, ГВС и ХВС, если работы по замене не требуют привлечения дополнительных ресурсов (<i>применение сварочных работ и т.п.</i>)	по мере выявления	
5	Мелкий ремонт трубопроводов канализации: - конопатка и подчеканка раструбов, - устранение контруклонов и мешков горизонтальных участков трубопроводов канализации (<i>в подвалах и чердаках</i>), - восстановление креплений трубопроводов канализации, - устранение течей раструбных соединений канализации, - замена уплотняющих прокладок на ревизиях канализации, - удаление и подтёков на трубопроводах и раструбах канализации.	по мере выявления в течение 1 рабочей смены	
6	Удаление воздуха из системы отопления	по мере выявления в течение 1 рабочей смены	
7	Регулировка, наладка систем отопления, горячего и холодного водоснабжения по обеспечению предоставления коммунальных услуг надлежащего качества	Ежедневно, в рабочие дни	В течение рабочей смены после получения заявки, в период пуска тепла – в течение 3-х дней.
8	Восстановление теплоизоляции на открытых участках трубопроводов системы отопления (до 1п.м.)	по мере выявления	
9	Восстановление гидроизоляции на открытых участках трубопроводов систем отопления, ГВС, ХВС и канализации (до 1п.м.)	по мере выявления	
10	Профилактическая прочистка вертикальных стояков внутридомовой канализационной сети D=50мм	1 раз в год (<i>по графику</i>)	
11	Профилактическая прочистка лежаков внутридомовой канализационной сети	1 раз в год (<i>по графику</i>)	
12	Устранение засоров стояков и горизонтальных участков (<i>«лежаков»</i>) внутридомовых сетей канализации	по мере выявления незамедлительно	
13	Откачка воды и канализационных стоков, осушение и проветривание подвальных помещений	по мере необходимости	
14	Санитарное содержание подвальных помещений	постоянно	
15	Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период: - консервация системы центрального отопления; - переключение на летний режим ГВС; - проверка и устранение причин неисправностей ливневой канализации; - реконсервация и ремонт поливочной системы.	апрель-май	
16	Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период: - гидро-пневмопромывка системы отопления - обмен теплоносителя; - ремонт и ревизия сантехнического оборудования на ИТП, распределительных и элеваторных узлах, транзитных трубопроводах и стояках - проведение гидравлического испытания теплового пункта; - ревизия вводных и подпорных шайб; - консервация поливочной системы на зимний период;	май-сентябрь	
17	Текущий ремонт: - реконструкция системы ХПВ, ГВС, отопления, ИТП; - ремонт отдельных участков узлов трубопроводов систем отопления, ГВС, ХПВ, ИТП; - ремонт отдельных участков хозфекальной и ливневой канализации и т.д.	По мере необходимости	По отдельному договору

2.11.3 Услуги по техническому содержанию внутридомового электрооборудования и электроизмерительные услуги.

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность оказания услуг и сроки их выполнения	
		В рамках плановых работ	По заявкам жильцов
Техническое содержание ВДЭО			
1	Осмотр электрощитовой (<i>без отключения оборудования</i>) – проверка состояния контактов, изоляции электрических сетей, исправности рубильников, автоматических выключателей, магнитных пускателей и другой коммутационной аппаратуры, состояния помещения, исправности средств защиты и пожаротушения, исправности дверей, окон, запирающих устройств.	1 раз в месяц (с 1 по 5 число каждого месяца)	
2	Техническое обслуживание электрощитовой (<i>с полным отключением электроснабжения</i>) – осмотр вводных и вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, подтяжка контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений, устранение мелких неисправностей, чистка оборудования от пыли и грязи, смазка движущихся элементов электрооборудования.	1 раз в 2 года по графику.	
3	Замена вышедших из строя предохранителей, однополюсных автоматических выключателей в вводно-распределительных устройствах (в эл. щитовых).	по мере выявления незамедлительно	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки.
4	Техническое обслуживание этажных щитков и внутридомовых электрических сетей (<i>с частичным отключением электроснабжения</i>) – осмотр силовой части этажных щитков с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления, подтяжка контактных соединений и проверка надежности заземляющих контактов и соединений, устранение мелких неисправностей.	1 раз в год по графику.	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки
5	Замена неисправных вводных защитных устройств на квартиру (<i>пакетных переключателей, автоматических выключателей, УЗО</i>) в этажных электрощитках (<i>материал предоставляет собственник</i>).	по мере выявления в течение ½ рабочей смены	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки
6	Осмотр светильников общедомовых помещений (<i>лестничные клетки, поэтажные коридоры, лифтовые холлы, у мусоросбросов и т.п.</i>), осмотр электрических сети в технических подвалах, подпольях и на чердаке, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги, очистка светильников от пыли и грязи.	1 раз в год по графику.	В течение ½ рабочей смены, следующей после получения заявки
7	Замена сгоревших ламп и стартеров, укрепление плафонов и ослабленных участков электропроводки.	По мере выявления в течение рабочей смены	
8	Осмотр и регулировка автоматических систем управления рабочим освещением (<i>фотореле, часовые механизмы</i>).	Не реже 4 раз в год.	
9	Снятие показаний счетчика за отчетный период до 25 числа текущего месяца.	1 раз в месяц	
10	Проверка общесистемных настроечных параметров для электронных счетчиков. Проверка достоверности показаний электросчетчика. Демонтаж/монтаж счетчика на госповерку (<i>только в случае окончания межповерочного интервала</i>), отладка работы счетчика после поверки.	По необходимости	
Проведение электроизмерительных работ			
№ п/п	Элементы (виды) измерений	Кол-во измерений в год	Основание
1	Проверка цепи между заземлителями и заземляемыми элементами.	1 раз в три года	ПУЭ п.1.7.139,1.8.39; ПТЭЭП пр.3 п.26.1,28.5
2	Проверка цепи фаза-нуль в эл. установках до 1000В с системой TN	1 раз в три года	ПУЭ п.1.7.139,1.8.39; ПТЭЭП пр.3 п.26.1,28.5, требования ТФ Ростехнадзора
3	Измерение сопротивления изоляции	1 раз в три года	ПУЭ 1.8.39 п.1,2т.36;т.16.38; ПТЭЭ пр.3 п.26.1
4	Измерение сопротивления заземляющих устройств (ЗУ)	1 раз в шесть лет	ПУЭ 1.8.39 п. 1,2т.36;т.16.38; ПТЭЭП пр.3 п.26.1

2.11.4 Услуги по эксплуатации общедомовых приборов учета, содержание ИТП, систем автоматики, насосных станций.

№ п/п	Вид услуг	Периодичность работ и сроки их выполнения
1. Общедомовые приборы учета теплоэнергии, массы ХОВ, ХПВ		
1.1	Общие положения Регламентные работы по профилактическому обслуживанию приборов узла учета на тепловых пунктах проводятся с целью поддержания оборудования в технически исправном состоянии и обеспечения достоверности учета потребляемого тепла и теплоносителя	
1.2	Теплосчетчик: -осмотр приборов учета, проверка достоверности показаний теплосчетчика; -снятие архива за отчетный период (с23 по 25 число каждого месяца) и передача их в теплоснабжающую организацию до 28 числа текущего месяца; -анализ статистических отклонений в показаниях на основе архива;	2 раза в месяц 1 раз в месяц 2 раза в месяц

	-проверка общесистемных настроенных параметров.	2 раза в год
1.3	Преобразователи расхода, давления: -проверка правильности показаний преобразователей; -проверка питания первичных преобразователей.	2 раза в месяц 2 раза в месяц
1.4	Преобразователи температуры: -проверка правильности показаний преобразователя; -проверка положения преобразователя в термогильзе; -проверка и заполнение термогильзы маслом (при необходимости); -проверка уплотнителя и замена (при необходимости)	2 раза в месяц 2 раза в месяц по необходимости по необходимости
1.5	Перечень работ, обязательных для всех типов приборов: -внешний осмотр; -проверка пломб и отсутствие внешних повреждений; -проверка разъемных соединений и состояния контактов; -проверка крепления кабелей и жгутов проводов, проверка герметичности фланцевых и резьбовых соединений; -удаление пыли и внешнего загрязнения с поверхности приборов; -протирка индикаторных окон; -зачистка контактов, протяжка разъемных электрических соединений.	2 раза в месяц 2 раза в месяц 1 раз в месяц 2 раза в год 1 раз в месяц 2 раза в месяц 2 раза в год
1.6	Работы общеорганизационного характера: -организация взаимодействия со специальными службами энергоснабжающих организаций, контролирующей эксплуатацию приборов; -перевод и сдача в коммерческий учет приборов учета при переходе на летний, зимний режим тепловодоснабжения;	
2. Системы автоматического регулирования температуры теплоносителя		
2.1	Общие положения Регламентные работы по профилактическому обслуживанию автоматизированной системы регулирования параметров теплоносителя проводятся с целью: -поддержания оборудования в технически исправном состоянии; -обеспечения нормативного температурного режима систем отопления и горячего водоснабжения в ИТП заказчика, в пределах поступающих параметров от энергоснабжающей организации; -организация эффективного потребления энергетических и вводных ресурсов.	
2.2	Контролеры: -проверка общесистемных настроечных параметров; -проверка питания контролера; -проверка связей между исполнительными блоками; -ревизия и тренировка запорно-регулирующих клапанов (КЗР0); -проверка правильности выполнения команд управления исполнительными механизмами.	2 раза в месяц 2 раза в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц 1 раз в месяц
2.3	Преобразователи температуры: -проверка правильности показаний преобразователя; -проверка положения преобразователя в термогильзе; -проверка и заполнение термогильзы маслом -проверка уплотнителя и замена	2 раза в месяц 2 раза в месяц по необходимости по необходимости
2.4	Насосы: -проверка качества силовых контактов; -проверка вибрации; тренировка насосов.	Все 1 раз в месяц
2.5	Перечень работ, обязательных для всех типов приборов: -внешний осмотр; -проверка разъемных соединений и состояния контактов; -проверка крепления кабелей и жгутов проводов, проверка герметичности фланцевых и резьбовых соединений; -удаление пыли и внешнего загрязнения с поверхности приборов; -протирка индикаторных окон; -зачистка контактов, протяжка разъемных электрических соединений.	2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в год
3. Повысительные насосные станции холодного (горячего) водоснабжения, дренажные насосы		
3.1	Общие положения Регламентные работы по профилактическому обслуживанию повысительной насосной станции, дренажных насосов проводятся с целью: -поддержания оборудования в технически исправном состоянии; -обеспечения нормативного режима систем холодного и горячего водоснабжения потребителей; -организация эффективного потребления водных ресурсов.	
3.2	Контролеры: -проверка общесистемных настроечных параметров; -проверка питания контролера; -проверка связей между исполнительными блоками;	2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц
3.3	Преобразователи давления: -проверка правильности показаний преобразователя; -проверка питания преобразователя;	2 раза в месяц 2 раза в месяц
3.4	Насосы: -проверка качества силовых контактов; -проверка вибрации; тренировка насосов.	Все 1 раз в месяц
3.5	Перечень работ, обязательных для всех типов приборов:	

	-внешний осмотр; -проверка разъемных соединений и состояния контактов; -проверка крепления кабелей и жгутов проводов, проверка герметичности фланцевых и резьбовых соединений; -удаление пыли и внешнего загрязнения с поверхности приборов; -протирка индикаторных окон; -защитка контактов, протяжка разъемных электрических соединений.	2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в месяц 2 раза в год
4. Общедомовые приборы учета электроэнергии		
4.1.	-снятие показаний счетчиков за отчетный период и передача в Управляющую организацию до 25 числа текущего месяца;	Все 1 раз в месяц
4.2.	-проверка общесистемных настроечных параметров для электронных счетчиков; -проверка достоверности показаний электросчетчика; -демонтаж/монтаж счетчика на госпроверку (только в случае окончания межповерочного интервала), отладка работы после проверки.	По необходимости

2.11.5. Услуги по содержанию автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей подъезда

№ п/п	Наименование услуг	Периодичность услуг и сроки их выполнения	
		В рамках ППР	По заявкам жильцов
1.	Блок вызова АЗУ: - проверка креплений панели. - проверка клемных соединений. - проверка кнопки выхода двери. - проверка работы ключей. - проверка качества связи (дозвон нескольким жильцам или на вахту). - разборка, чистка, осмотр - снятие архива ключей	1 раз в месяц 1 раз в квартал 1 раз в год	По договоренности с жильцом, но не позднее 1 суток с момента поступления заявки В случае аварийной ситуации - незамедлительно
2.	Электромагнитный замок: - внешний осмотр креплений и ярма. - проверка питания - регулировка зазора при необходимости.	1 раз в месяц	В случае аварийной ситуации - незамедлительно
3.	Дверь: - внешний осмотр. - смазка петель (по необходимости). - мелкий механический ремонт - рихтовка, замена петель в случаях, не связанных с вандализмом	1 раз в месяц	В течении 2-х суток
4.	Доводчик: - проверка плотности закрытия - регулировка; - подготовка к осенним условиям эксплуатации - плановая замена	1 раз в месяц 2 раза в год 1 раз в год	В течении 2-х суток
5.	Проводка, коммутатор, распредел.коробка - устранение обрывов квартирной и стояковой проводки (в случаях не связанных с хищением и вредительством) - проверка клемных соединений, протирка, перепротяжка контактов; - устранение неисправностей, связанных с изменением полярности провода	4 раза в год	По договоренности с жильцом, но не позднее 1 суток с момента поступления заявки

2.11.6. Услуги по обслуживанию систем дымоудаления и систем противопожарной автоматики

№ п/п	Вид работ (объект обслуживания)	Периодичность (сроки) проведения
1	Внешний осмотр составных частей СДУ и установки ППА на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п.	Ежедневно
2	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличия пломб на приемно-контрольных приборах и устройствах	Ежедневно
3	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный	Еженедельно
4	Проверка работоспособности составных частей СДА и установки ППА	Ежемесячно силами подрядной организации
5	Профилактические работы	Ежемесячно силами подрядной организации
6	Проверка работоспособности СДА в ручном и автоматическом режимах, проверка работоспособности установки ППА	Ежеквартально силами подрядной организации
7	Метрологическая проверка КИП	Ежегодно силами подрядной организации
8	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	Ежегодно силами подрядной организации
9	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	1 раз в 3 года силами подрядной организации

2.12. Услуги по содержанию лифтов
2.12.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов, систем диспетчеризации.

№ п/п	Вид работ (объект обслуживания)	Периодичность (сроки) проведения
1. Аварийно-диспетчерское обслуживание		
1.1.	Мониторинг состояния и неисправностей лифтов с использованием системы диспетчеризации.	Круглосуточно
1.2.	Двухсторонняя переговорная связь с кабиной.	Круглосуточно, незамедлительно
1.3.	Освобождение пассажиров из кабины лифта.	В течение 30 мин. с момента получения заявки
1.4.	Устранение неисправностей и простоев лифта, не связанных с проведением капитального ремонта и восстановительных работ по результатам вандализма (хулиганских действий).	В течение 24 час. с момента остановки
1.5.	Устранение неисправностей диспетчерского оборудования.	В течении 3-х часов
2. Техническое обслуживание лифтов		
2.1. Периодические осмотры		
2.1.	Периодические осмотры	Согласно требованиям нормативных документов
2.2. ТО-2		
2.2.1	Канатоведущий шкив (КВШ)	1 раз в месяц
2.2.2	Крыша кабины и каркас	1 раз в месяц
2.2.3	Подвижный пол кабины	1 раз в месяц
2.2.4	Пост приказа в кабине лифта	1 раз в месяц
2.2.5	Кабина лифта	1 раз в месяц
2.2.6	Привод дверей кабины	1 раз в месяц
2.2.7	Противовес	1 раз в месяц
2.2.8	Направляющая кабины или противовеса	1 раз в месяц
2.2.9	Тормозное устройство	1 раз в месяц
2.2.10	Подвеска противовеса	1 раз в месяц
2.2.11	Каркас противовеса	1 раз в месяц
2.2.12	Ловители	1 раз в месяц
2.2.13	Двери шахты лифта	1 раз в месяц
2.2.14	Подвеска кабины	1 раз в месяц
2.2.15	Устройство слабины подъемных канатов (СПК)	1 раз в месяц
2.2.16	Башмаки кабины	1 раз в месяц
2.2.17	Канаты тяговые или ограничителя скорости	1 раз в месяц
2.2.18	Датчики селекции или точной остановки	1 раз в месяц
2.2.19	Вызывные аппараты, табло этажные	1 раз в месяц
2.2.20	Осмотр приямка	1 раз в месяц
2.2.21	Натяжное устройство	1 раз в месяц
2.2.22	Электроаппараты, установленные в приямке	1 раз в месяц
2.2.23	Проверка работы лифта	1 раз в месяц
2.2.24	Электродвигатель главного привода	1 раз в месяц
2.2.25	Шкаф управления лифтом	1 раз в месяц
2.2.26	Трансформаторы	1 раз в месяц
2.2.27	Электроаппараты на крыше кабины (КЛ, СПК, ДУСК, ДТО, ВК и др.)	1 раз в месяц
2.2.28	Этажные переключатели	1 раз в месяц
2.3. ТО-3		
2.3.1	Полумуфта моторная	1 раз в 3 месяца
2.3.2	Электромагнит тормозного устройства	1 раз в 3 месяца
2.3.3	Тормозной барабан	1 раз в 3 месяца
2.3.4	Вводный рубильник	1 раз в 3 месяца
2.4. ТО-6		
2.4.1	Электропроводка в клеммной коробке кабины	1 раз в 6 месяцев
2.4.2	Ограничитель скорости (ОС)	1 раз в 6 месяцев
2.4.3	Проверка исправности работы ограничителя скорости (ОС)	1 раз в 6 месяцев
2.4.4	Электропроводка в машинном помещении	1 раз в 6 месяцев
2.4.5	Буферное устройство	1 раз в 6 месяцев
2.5. ТО-12		
2.5.1	Подвесной кабель	1 раз в год
2.5.2	Электропроводка в машинном помещении	1 раз в год
2.5.3	Электропроводка в шахте лифта	1 раз в год
2.5.4	Редуктор главного привода	1 раз в год
2.5.5	Отводные блоки	1 раз в год
2.5.6	Электропроводка в клеммной коробке шахты	1 раз в год
3. Ремонт в рамках технического обслуживания лифтов		
3.1	Замена блок-контакта дверей шахты	В сроки, исключаяе простоя лифта свыше 1 рабочего дня
3.2	Замена ролика замка двери шахты	
3.3	Проверка и подтяжка крепления всех деталей, установленных на верхней балке дверей шахты	
3.4	Замена замка в сборе	
3.5	Замена капронового ролика на каретке верхней балки	
3.6	Замена контрролика каретки	

3.7	Выправка каркаса кабины от перекосов и изгибов
3.8	Замена башмака кабины
3.9	Замена вкладыша башмака
3.10	Замена контакта слабины подъёмных канатов (СПК)
3.11	Замена рычага механизма ловителей
3.12	Замена плафона люка кабины
3.13	Замена башмаков створки дверей кабины
3.14	Замена резины притвора створок двери кабины
3.15	Замена отводки дверей кабины
3.16	Замена упора каретки двери кабины
3.17	Замена линейки дверей кабины
3.18	Замена каретки створки двери кабины
3.19	Замена каната связи створок дверей кабины
3.20	Замена ролика (эксцентрика) каретки дверей кабины
3.21	Замена возвратной пружины створок двери кабины при ЕТО и ТО
3.22	Замена блок-контакта открывания и закрывания дверей
3.23	Замена водила привода дверей кабины
3.24	Замена микропереключателя
3.25	Замена ремня привода дверей при ЕТО и ТО
3.26	Замена блок-контакта контроля притвора створок дверей кабины
3.27	Замена башмака (ползуна) противовеса
3.28	Промывка, прочистка противовеса
3.29	Замена выключателя натяжного устройства
3.30	Замена контактора (магнитного пускателя)
3.31	Замена реле времени
3.32	Замена автоматического выключателя на станции управления
3.33	Замена переключателя режима работ на панели управления
3.34	Замена проходных конденсаторов на вводном устройстве
3.35	Замена индуктивного датчика типа ИКВ или контактного типа ДПЭ
3.36	Ремонт датчика точной остановки (ДТО)
3.37	Замена этажного переключателя
3.38	Регулировка автоматического замка
3.39	Замена конечного выключателя
3.40	Замена каната связи качалок с конечным выключателем
3.41	Ремонт приказного аппарата
3.42	Ремонт подпольного блок-контакта
3.43	Ремонт вызывного аппарата

4. Техническое обслуживание систем диспетчеризации

		В рамках плановых работ	В случае аварии
1	ПЭВМ: - тестирование ПЭВМ, проверка правильности работы программного обеспечения; - внешний осмотр удаление пыли и грязи с поверхностей; - проверка целостности соединительных и питающих кабелей; - проверка правильности работы программного обеспечения; - разборка ПЭВМ, устройства ЦПРУ и другого оборудования, очистка от пыли, протирка контактов, осмотр печатных плат и разъемов; - проверка параметров настройки программного обеспечения и их корректировка при необходимости с занесением в объектовые паспорта; - просмотр и анализ протоколов работы комплекса; - просмотр и анализ протоколов работы комплекса; - проверка состояния и работы блока бесперебойного питания ПЭВМ; - проверка достоверности передачи диагностической информации с устройств УДЛ на диспетчерский пульт; - проверка заполнения жесткого диска и его дефрагментация; - установка новых версий программного обеспечения;	8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 3 раза в год 3 раза в год 3 раза в год 3 раза в год 3 раза в год 3 раза в год 1 раз в год	В течении 3-х часов с момента возникновения аварийной ситуации
2	ЦПРУ: - проверка состояния радиостанции и СПК; - внешний осмотр удаление пыли и грязи с поверхностей; - проверка целостности соединительных и питающих кабелей; - проверка функционирования голосовой связи; - выявление неисправностей диспетчерского оборудования и их устранение при необходимости; - проверка качества голосовой связи с диспетчерским пультом с кабины лифта и машинного помещения;	8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 3 раза в год 3 раза в год	
3	Оборудование на объекте (ПРУК, УДЛ, КП, линейное оборудование): - внешний осмотр удаление пыли и грязи с поверхностей; - проверка целостности соединительных и питающих кабелей; - проверка функционирования голосовой связи; - проверка срабатывания и внешний осмотр датчика сигнализации ИО-102; - выявление неисправностей объектового оборудования и их устранение; - проверка качества голосовой связи с диспетчерским пультом с кабины лифта и машинного помещения; - осмотр и контроль технического состояния соединительных кабелей лифтовой диспетчерской связи и сигнализации (в МП); - осмотр кабеля по трассе, мест выхода кабеля в помещение, проверки наличия защиты от механических повреждений и наличия заземления;	8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 8 раз в год 3 раза в год 3 раза в год 1 раз в год 1 раз в год	

2.12.2. Проведение оценки соответствия лифтов в форме периодического технического освидетельствования - осуществляется на основании отдельного договора, заключаемого управляющей организацией со специализированной организацией.

2.12.3. Проведение электроизмерительных работ на лифтах для периодического технического освидетельствования - осуществляется на основании отдельного договора, заключаемого управляющей организацией со специализированной организацией.

2.12.4. Перечень работ капитального характера по ремонту лифтового оборудования, не относящихся к техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтов (ремонт лифтов, оплачиваемый из дополнительных источников).

№ п/п	Вид работ (объект обслуживания)	Примечание
1. Капитальный ремонт лифтов		
1.1	<p>Замена и (или) ремонт одного или нескольких ниже перечисленных узлов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - полумуфты электродвигателя; - тормозной полумуфты лифтовой лебедки; - тормозного устройства; - электродвигателя; - редуктора лебедки главного привода; - лифтовой лебедки; - червячной пары редуктора лифтовой лебедки; - канатоведущего шкива лифтовой лебедки; - подшипников электродвигателя подъемного механизма; - подшипников в редукторе; - привода дверей кабины; - редуктора привода дверей кабины; - купе кабины лифта; - порога дверей кабины; - двери шахты (кабины); - створки дверей шахты (кабины); - резинового обрамления на дверях шахты; - порога двери шахты; - станции управления лифта; - системы управления лифта; - тягового каната; - устройства стяжки канатов; - ограничителя скорости; - каната ограничителя скорости; - трансформатора; - устройства вводного; - устройства выпрямительного; - поста «Ревизия»; - верхней балки противовеса; - балки дверей кабины (шахты); - тормозного электромагнита; - направляющих противовеса; - обрамления дверного проема кабины; - противовеса; - лопнувших пружин канатодержателей; - ушковых болтов подвески; - блока натяжного устройства каната ограничителя скорости; - вызывного аппарата; - аппарата приказного; - электропроводки освещения шахты; - электропроводки по кабине; - силовой электропроводки машинного помещения; - прокладка проводов силовой электропроводки в трубах; - подключение проводов электропроводки; - подвесного кабеля; - установка смазывающего устройства; - установка дополнительного устройства контроля слабины тяговых канатов (ДУСК); - установка устройства безопасности (типа УБ1, УБМО); - установка фотодатчика реверса; - установка промежуточного реле, реле времени; - установка щита с электроаппаратурой на кирпичную или бетонную стену; - установка блока электронного селектора; - установка устройства защиты электродвигателя главного привода; - установка подлебедочной рамы; - установка шунта точной остановки кабины; - установка шунта замедления движения кабины; - поручня в кабине; - тормозного электромагнита лифтовой лебедки; - преобразователей частоты частотно-регулируемого электропривода лифта; - блоков (со снятием и установкой на баки); - релейно-контрактной станции управления лифтом; - станции управления лифтами на микропроцессорных устройствах и микроэлектронике (с заменой плат); - вводного устройства; - ремонт ловителей кабины (противовеса) лифта; - аварийные и непредвиденные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативной работы лифта, а также в случаях, когда эксплуатация лифтов запрещена ТР ТС, по предписанию Ростехнадзора (в том числе по причине вандальных действий). 	По отдельному дополнительному договору

Порядок и условия организации работ по ремонту Общего имущества

1. **Текущий ремонт Общего имущества** – работы по предупреждению преждевременного износа, поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов.

Текущий ремонт включает в себя:

- **плановый ремонт** - ремонтные работы, не носящие аварийный характер, выполняемые в запланированные сроки, имеющие плановый объем и стоимость, требующие предварительной подготовки

- **аварийно-восстановительный ремонт** – ремонтные работы:

а) необходимые для устранения аварийных ситуаций, угрожающих причинением **вреда** жизни и здоровью граждан, а так же причинением ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу дома и имуществу третьих лиц;

б) необходимые для устранения причин, ведущих к возникновению угрозы причинения **вреда** жизни и здоровью граждан.

Аварийно-восстановительные работы не требуют предварительной подготовки, выполняются в нормативные сроки, установленные договором, их стоимость определяется по факту выполнения.

- **ремонтные работы по подготовке к сезонной эксплуатации** (ремонтные работы, необходимые для обязательного исполнения для подготовки многоквартирного дома к осенне-зимней и весенне-летней эксплуатации, выполняются в нормативные сроки, стоимость определяется по факту выполнения).

2. Перечень работ по текущему ремонту Общего имущества, размер и порядок их финансирования утверждается на общем собрании Собственников, которое инициирует Совет. В объемах финансирования текущего ремонта должны предусматриваться средства на формирование резервов на проведение аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации в размере, не менее 0,50 руб. на 1 м² общей площади помещений в многоквартирном доме (при ежемесячном внесении).

3. Для утверждения на общем собрании Собственников, Управляющая организация не позднее 60-дневного срока до даты начала нового финансового года направляет Председателю Совета предложение по перечню и стоимости работ по ремонту Общего имущества на следующий финансовый год.

4. Председатель Совета не позднее даты начала нового финансового года, обязан согласовать с Управляющей организацией и организовать принятие решения на общем собрании Собственников по перечню, размеру и порядку финансирования работ по ремонту Общего имущества и сообщить об этом решении Управляющей организации.

5. В случае, если до начала нового финансового года Собственниками не принято решение либо принято решение по перечню, размеру и порядку финансирования работ по ремонту Общего имущества, противоречащее предложению Управляющей организации, без согласования такого решения с Управляющей организацией:

- размер платы за ремонт Общего имущества остается неизменным;

- Управляющая организация обеспечивает выполнение работ только по устранению аварийных ситуаций, работ по подготовке Общего имущества к сезонной эксплуатации, а также работ по устранению ситуаций, угрожающих причинением вреда жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц в порядке, установленном п. 7 настоящего приложения.

- после принятия решения Собственниками, изменения перечня и стоимости работ по ремонту Общего имущества устанавливаются с 01 числа расчетного месяца, следующего после принятия такого решения Собственниками.

6. Управляющая организация обеспечивает выполнение работ по ремонту Общего имущества путем заключения договоров со специализированными подрядными организациями. Перед началом организации плановых работ по ремонту Общего имущества Управляющая организация согласовывает с Председателем Совета сметную стоимость этих работ в 10-дневный срок. Стоимость ремонтных работ определяется в соответствии с правилами ценообразования и действующим законодательством. После согласования сметной стоимости работ Управляющая организация обеспечивает организацию ремонтных работ. После выполнения работ в 5-дневный срок Управляющая организация направляет Председателю Совета акты выполненных работ. Председатель Совета в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам Председатель Совета предоставляет их в письменном виде, которые Управляющая организация устраняет в 10-дневный срок и снова предъявляет Председателю Совета. В случае неподписания актов выполненных работ и непредоставления

обоснованных замечаний к выполненным работам в установленный срок (10 дней) работы считаются выполненными и принятыми датой, указанной в акте, стоимость выполненных работ отражается в отчете Управляющей организации. На выполненные плановые работы по ремонту Общего имущества устанавливается гарантийный срок 1 год.

7. Организация аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации осуществляется Управляющей организацией на основании актов, обосновывающих необходимость проведения аварийно-восстановительных, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации (форма акта прилагается). Аварийно-восстановительные работы и работы по подготовке к сезонной эксплуатации выполняются в нормативные сроки, установленные договором. Стоимость выполненных работ определяется в соответствии с правилами ценообразования и действующим законодательством.

Управляющая организация уведомляет Председателя Совета о выполнении данных работ в 10-дневный срок после их выполнения и направляет акт выполненных работ. Председатель Совета в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам Председатель Совета предоставляет их в письменном виде в 10-дневный срок с момента уведомления. Замечания должны быть устранены Управляющей организацией в 10-дневный срок, а результат предъявлен Председателю Совета. В случае неподписания актов выполненных работ и непредоставления обоснованных замечаний к выполненным работам в установленный срок (10 дней) работы считаются выполненными и принятыми датой, указанной в акте. Стоимость аварийно-восстановительных, непредвиденных работ и работ по подготовке к сезонной эксплуатации отражается в отчете. Неиспользованный по итогам года резерв на проведение аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации возвращается Собственникам или аккумулируется в резервы текущего ремонта на следующий год.

8. В состав работ по текущему ремонту Общего имущества может быть включено:

Работы, выполняемые в рамках планового ремонта.	Работы, относящиеся к непредвиденному (аварийно-восстановительному) ремонту		Работы, выполняемые в рамках подготовки к сезонным условиям эксплуатации.
	Вид работ	Предельные сроки выполнения	
1. Крыши и кровли			
<ul style="list-style-type: none"> - все виды работ по устранению неисправностей кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр. - замена и ремонт водосточных труб; - замена отдельных участков кровли; - полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев; - замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления. - восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов; - восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов. - ремонт гидроизоляционного и восстановление отопляющего слоя чердачного покрытия. - ремонт слуховых окон и выходов на крыши. - оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов - ремонт кровельного покрытия на козырьках балконов верхних этажей; - ремонт кровельного покрытия на входных козырьках в подъезд. 	<ul style="list-style-type: none"> - устранение протечек в отдельных местах кровли - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц . 	<ul style="list-style-type: none"> В течение рабочей смены, следующей после получения заявки. В течение весенне-летнего ремонтного периода 	
2. Система вентиляции			
<ul style="list-style-type: none"> - смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер; - замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования. 	<ul style="list-style-type: none"> - работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц 	<ul style="list-style-type: none"> В течении 30 дней с момента составления акта технического осмотра. 	
3. Оконные и дверные заполнения			
<ul style="list-style-type: none"> - смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. - постановка доводчиков пружин, упоров и пр. - смена оконных и дверных приборов. 	<ul style="list-style-type: none"> - замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях: - в зимнее время - в летнее время 	<ul style="list-style-type: none"> в течение 3 суток в течение 10 суток 	<ul style="list-style-type: none"> При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период: - восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений. - постановка доводчиков пружин, упоров и пр.

	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 суток с момента составления акта технического осмотра	
4. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей			
- заделка выбоин, трещин ступеней и площадок; - замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; - частичная замена и укрепление металлических перил. - заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток. - восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей. - устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
5. Полы			
-ремонт, замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования;	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
6. Внутренняя отделка помещений общего пользования			
- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами. - все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках, машинных помещениях). - заделка отверстий при смене отдельных участков труб;	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
7. Мусоропроводы и мусороприемное оборудование			
- ремонт шибера; - ремонт загрузочных клапанов мусоропровода, ремонт ствола мусоропровода - ремонт мусороприемных камер; - ремонт или замена контейнера, установка колес на контейнерах, устройство направляющих. - замена вентелей, труб, ремонт электрооборудования; - ремонт входных дверей.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
8. Фундаменты и подвальные помещения			
- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.; - восстановление участков гидроизоляции фундаментов; - пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд; - усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.); - устройство и ремонт вентиляционных продухов; - смена или ремонт отмостки; - восстановление приямков, входов в подвалы.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	При подготовке к эксплуатации в весенне-летний период: - открытие продухов в цоколях здания. - ремонт просевшей отмостки При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период: - закрытие продухов в цоколях здания.
9. Стены и фасады			
- заделка трещин, расшивка и ремонт швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен; - герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; - пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд; - восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; - утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях; - замена покрытий, выступающих частей по фасаду, замена сливов на оконных проемах; - восстановление участков штукатурки и облицовки, лепных изделий; - ремонт и окраска фасадов.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц - работы по ограждению опасной зоны при утрате связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающей их выпадением	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра	При подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период: - укрепление и ремонт парапетных ограждений
10. Внешнее благоустройство			
- восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания - устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав; - замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников и т.д. - восстановление дворовых фонтанов.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	Ремонт и покраска МАФов, детских площадок, восстановление урн

11. Лифты (работы капитального характера, не относящиеся к техническому обслуживанию)			
Согласно п. 2.12.4. приложения № 2 к настоящему договору.	- аварийные и непредвиденные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативной работы лифта, а также в случаях, когда эксплуатация лифтов запрещена по ПУБЭЛ, предписанию Ростехнадзора (в том числе по причине вандажных действий).	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
12. Внутридомовое электрооборудование			
- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; - замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий; - замена светильников в местах общего пользования зданий; - замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов; - замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений; - замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра	
13. Центральное отопление			
- смена и установка вновь отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной (задвижки, вентиля, шаровые краны,) и регулировочной арматуры (балорекс); - установка (при необходимости) воздушных кранов; - утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; - замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности; - восстановление разрушенной тепловой изоляции.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра	- ремонтные работы и услуги, которые необходимо осуществлять с привлечением сторонних организаций для подготовки системы отопления к сезонным условиям эксплуатации.
14. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)			
- смена отдельных участков трубопроводов и канализации, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов - замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; - замена внутренних пожарных кранов.	- работы по устранению дефектов, которые угрожают причинением ущерба жизни и здоровью граждан, имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц	в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра	- ремонтные работы и услуги, которые необходимо осуществлять с привлечением сторонних организаций для подготовки системы водоснабжения и канализации к сезонным условиям эксплуатации.
15. Общедомовые приборы учета потребления тепловой энергии, воды, электроэнергии			
- ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета;	- аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного учета энергоресурсов	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	- демонтаж и монтаж приборов учета и его отдельных элементов на госповерку; - ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета; - оплата услуг госповерителя и транспортировки приборов; - оплата услуг энергопоставляющей организации за приемку в коммерческий учет на текущий финансовый год. - оплата сопутствующих услуг по отключениям подачи энергоресурсов от энергопоставляющей организации.
16. Насосные станции холодного водоснабжения			
- ремонт или замена отдельных узлов и элементов приборов учета;	- аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного холодного водоснабжения	в течение 10 дней с момента составления акта технического осмотра	
17. Автоматизированные тепловые пункты.			
- ремонт или замена отдельных узлов и элементов системы автоматики;	- аварийные работы, связанные с необходимостью обеспечения нормативного отопления и горячего водоснабжения	в течение 3 дней с момента составления акта технического осмотра	- восстановительные работы, замена отдельных узлов и элементов системы автоматики, связанные с необходимостью подготовки оборудования к отопительному сезону.

<p>9. Акт на выполнение аварийно-восстановительных работ.</p> <p>Форма _____ «УТВЕРЖДАЮ»</p> <p>_____ ЗАО УК «Жилстройэксплуатация» _____/_____/_____</p> <p style="text-align: center;">А К Т</p> <p>обследования Общего имущества многоквартирного дома для выполнения аварийно-восстановительных работ</p> <p>г.о. Тольятти « ____ » _____ 20 ____ г.</p> <p>Комиссия в составе:</p> <table border="0"> <tr> <td>_____ Ф.И.О</td> <td>_____ организация</td> <td>_____ должность</td> </tr> <tr> <td>_____ Ф.И.О</td> <td>_____ организация</td> <td>_____ должность</td> </tr> </table> <p>произвела обследование Общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____.</p> <p>В результате обследования было выявлено: _____</p> <p>Вышеизложенными дефектами причинен или может быть причинен ущерб жизни и здоровью граждан, имуществу Правообладателей, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, а именно: _____</p> <p>Необходимо выполнение следующих работ _____</p> <p>Работы необходимо выполнить в срок до _____</p> <p>Примечания: _____</p> <p>Подписи: _____</p> <p>Подписи: _____</p>	_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность	_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность	<p>10. Акт на выполнение работ по подготовке к сезонной эксплуатации.</p> <p>Форма _____ «УТВЕРЖДАЮ»</p> <p>_____ ЗАО УК «Жилстройэксплуатация» _____/_____/_____</p> <p style="text-align: center;">А К Т</p> <p>обследования Общего имущества многоквартирного дома для выполнения работ по подготовке к сезонной эксплуатации</p> <p>г.о. Тольятти « ____ » _____ 20 ____ г.</p> <p>Комиссия в составе:</p> <table border="0"> <tr> <td>_____ Ф.И.О</td> <td>_____ организация</td> <td>_____ должность</td> </tr> <tr> <td>_____ Ф.И.О</td> <td>_____ организация</td> <td>_____ должность</td> </tr> </table> <p>произвела обследование Общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____.</p> <p>В результате обследования было выявлено: _____</p> <p>Вышеизложенные дефекты необходимо устранить для подготовки многоквартирного дома к осенне-зимней (весенне-летней) эксплуатации</p> <p>Невыполнение работ может причинить ущерб жизни и здоровью граждан, имуществу Правообладателей, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, а именно: _____</p> <p>Работы необходимо выполнить в срок до _____</p> <p>Примечания: _____</p> <p>Подписи: _____</p> <p>Подписи: _____</p>	_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность	_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность
_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность											
_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность											
_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность											
_____ Ф.И.О	_____ организация	_____ должность											

**Стоимость оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту
Общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Тольятти, _____**

Общая площадь жилых и нежилых помещений МКД:

Планово-договорная стоимость		В месяц		На период	
		Всего	в т.ч. НДС	с Всего	по в т.ч. НДС
1.	Услуги по содержанию Общего имущества (без привлечения сторонних организаций)				
2.	Услуги по содержанию Общего имущества (с привлечением сторонних организаций)		нет		нет
3.	Работы по текущему ремонту				нет
Размер платы за содержание и ремонт				Из расчета ежемесячного внесения равными долями	
				на 1 м2	на 1 помещение
1.	Услуги по содержанию (без привлечения сторонних организаций), в т.ч.				
1.1.	Услуги по управлению				
1.2.	Налог НДС, УСНО				
2.	Услуги по содержанию (с привлечением сторонних организаций), в т.ч.				
2.1.	Организационные услуги				
2.2.	Услуги по паспортному обслуживанию				
2.3.	Услуги по диспетчерскому обслуживанию				
2.4.	Услуги по организации расчетов				
2.5.	Услуги платежных агентов по приему платежей				
2.6.	Услуги по истребованию задолженности				
2.7.	Услуги по тех. осмотру Общего имущества, ИПУ и мелкий ремонт				
2.8.	Услуги по охране объекта				
2.9.	Услуги по уборке МОП и зем. участка в составе Общего имущества, в т.ч.				
	- уборка и сан.- гигиеническая очистка лестничных клеток и мусоропроводов				
	- уборка зем. участка в составе Общего имущества				
	- содержание и уход за элементами озеленения на земельном участке в составе Общего имущества				
	- сан.-гигиеническая очистка МОП (дератизация, дезинсекция)				
2.10.	Услуги по сбору и вывозу твердых бытовых отходов, в т.ч.				
	- сбор, вывоз ТБО				
	- утилизация				
2.11.	Услуги по техническому содержанию внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, в т.ч.				
	- аварийное обслуживание ВДИС				
	- содержание санитарно-технического оборудования				
	- содержание электрического оборудования				
	- эксплуатация общедомовых приборов учета, содержание ИТП, систем автоматики, насосных станций.				
	- содержание автоматически запирающихся устройств (АЗУ) дверей подъезда				
	- обслуживание СДУ и ППА				
2.12.	Услуги по содержанию лифтов, в том числе				
	- ТО и ремонт лифтов, систем диспетчеризации				
	- тех.освидетельствование лифтов				
	- электроизмерения лифтов				
	ВСЕГО "Содержание"				
3	Текущий ремонт всего, в том числе				
	- резерв на проведение внепланового (аварийно-восстановительного) ремонта и ремонта, связанного с подготовкой к сезонной эксплуатации				
	- плановый ремонт				

Порядок взаимодействия Сторон при непредоставлении или некачественном предоставлении услуг/работ по договору управления, а также причинении ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц.

1. В случае некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества производится снижение размера платы за указанные работы, услуги в следующем порядке:

1.1. Собственники или Товарищество составляют письменное обращение об этом, которое принимается в диспетчерской службе или приемной Управляющей организации и регистрируется в специальном журнале.

1.2. С целью проверки обращения и принятия мер по указанному адресу Управляющая организация направляет специалистов в течение 24 часов с момента получения обращения или в сроки, согласованные с Собственником или Председателем Правления Товарищества.

1.3. По результатам комиссионного обследования представители Управляющей организации в присутствии Собственника или членов Правления Товарищества составляют акт, в котором указывается параметры коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, имеющие отклонения от нормативных, а также начальное время некачественного предоставления услуг. К актам могут прикладываться свидетельские показания, видео и фотоматериалы, протоколы измерений, показания спец. приборов и другие доказательства, подтверждающие достоверность фактов, изложенных в акте. Присутствие Собственника, его доверенного лица или Правления Товарищества при составлении первичного акта обязательно.

1.4. После устранения факта непредоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества, специалистами Управляющей организации в присутствии Собственника, его законного представителя или Товарищества составляется акт о приведении в соответствие нормативному уровню качества коммунальных услуг или услуг по содержанию, в котором указывается дата и время приведения в норму. Для составления акта Собственник обязан обеспечить доступ специалистов Управляющей организации в жилое помещение в течении 24 часов с момента уведомления. При отсутствии Собственника, в случае непредоставления Собственником доступа в жилое помещение или необоснованного отказа собственника от подписания акта, акт составляется на основе прилагаемых свидетельских показаний, видео и фотоматериалов, протоколов измерений, показания спец. приборов и других доказательств, подтверждающих достоверность данных, и является юридическим документом.

1.5. Снижение оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию Общего имущества производится по заявлению Собственника или письменному обращению Товарищества. Перерасчет производится пропорционально количеству дней (часов) некачественного или непредоставления коммунальных услуг и услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию Общего имущества на основании данных, изложенных в актах. Размер снижения платы за услуги по договору управления определяется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. В случае причинения ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц, Стороны взаимодействуют в следующем порядке:

2.1. По инициативе одной из сторон, Управляющая организация в 2-дневный срок производит обследование по факту события, при котором произошло причинение ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу и имуществу третьих лиц с составлением акта обследования. В акте указывается дата, время произошедшего события, детально описывается видимый ущерб, прикладываются фото-видео-материалы.

2.2. В 30-дневный срок после составления акта обследования, комиссия из специалистов, обладающих соответствующей квалификацией, определяет техническую причину произошедшего события и составляет заключение.

2.3. Заключение комиссии предоставляется пострадавшей стороне.

Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг

1. Требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг

1.1. Управляющая организация снимает показания общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца, и передает их в ресурсоснабжающие организации.

1.2. При наличии индивидуального прибора учета потребители в жилых помещениях ежемесячно снимают показания с 23 по 25 число каждого месяца и до 30 числа текущего месяца передают их в Управляющую организацию в письменной форме по адресу: *г. Тольятти, б-р. Рябиновый, 6; или по телефону: (8482) 31-95-33*; или через электронный сайт Управляющей организации в Интернете: *www.zhilexp.ru*.

1.3. Управляющая организация осуществляет не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета, проверку состояния таких приборов учета.

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

1.5. При привлечении собственниками помещений и потребителями к установке индивидуального прибора учета третьих лиц обеспечить участие Управляющей организации в приемке такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию письменно.

1.6. Показания вновь установленных индивидуальных приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги с 1 числа месяца, следующего за датой введения прибора учета в эксплуатацию Управляющей организацией.

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

2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и учета коммунальных услуг

2.1. Определение размера платы за ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ – открытая система ГВС

2.1.1. Размер платы за коммунальную услугу по ХОЛОДНОМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ, в i-м ЖИЛОМ или НЕЖИЛОМ помещении, оборудованном ИПУ холодной воды определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n \times T^{KP}, \text{ где:}$$

V_i^n - объем (количество) потребленного за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, определенный по показаниям ИПУ в i-м жилом или нежилом помещении.

T^{KP} - тариф (цена) на ХОЛОДНУЮ ВОДУ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Размер платы за коммунальную услугу по ХОЛОДНОМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ

а) в i-м ЖИЛОМ помещении, не оборудованном ИПУ холодной воды определяется по формуле:

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{KP}, \text{ где:}$$

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении. В случае отсутствия проживающих в жилом помещении, размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с количеством собственников такого помещения.

N_j - норматив потребления ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ;

$T^{кр}$ - тариф (цена) на ХОЛОДНУ ВОДУ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) в i -м НЕЖИЛОМ помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной воды, определяется как произведение **расчетного объема** потребленной холодной воды и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расчетный объем ХОЛОДНОЙ ВОДЫ за расчетный период определяется на основании:

- рассчитанного среднемесячного объема потребления ХОЛОДНОЙ ВОДЫ потребителем, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев

- при отсутствии таких данных определяется расчетным способом, аналогичным тому, который определен в договоре холодного водоснабжения между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией в целях расчета объема потребления коммунального ресурса в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, а при отсутствии такого условия - расчетным способом, установленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о водоснабжении.

2.1.3. Размер платы за коммунальную услугу ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, предоставленную на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН) в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле:

$$P_i^{одн} = V_i^{одн} \times T^{кр}, \text{ где:}$$

$V_i^{одн}$ - объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{кр}$ - тариф на ХОЛОДНУЮ ВОДУ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Объем ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, предоставленной за расчетный период на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, предоставленный за расчетный период на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле:

$$V_i^{одн} = (V^д - \sum_u V_u^{неж} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.}) \times \frac{S_i}{S^{об}} \text{ где,}$$

$V^д$ - объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды, предъявленный к оплате за расчетный период ресурсоснабжающей организацией.

$V_u^{неж}$ - объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, потребленный за расчетный период в u -м НЕЖИЛОМ помещении, определенный в соответствии с 2.1.1, 2.1.2. настоящего приложения.

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, потребленный за расчетный период в v -м ЖИЛОМ помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определенный в соответствии с п. 2.1.2. настоящего приложения

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) ХОЛОДНОЙ ВОДЫ, потребленный за расчетный период в w -м ЖИЛОМ помещении (квартире), оснащенном ИПУ холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета в соответствии с п. 2.1.1. настоящего приложения

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги коммунальной услуги ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, предоставленный на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН) за расчетный период, не может превышать объема холодной воды, рассчитанного исходя из расчетного норматива, определенного в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством РФ, по следующей формуле:

$$N_6^{одн} = \frac{\left[Q_{cp} \times \left(1 - \frac{4,3}{4,5 + 0,07 \times L} \right) + 0,0903 \right] \times K}{S^{ou}}, \text{ где}$$

Q_{cp} - средний фактический расход холодной воды на вводе в многоквартирный дом (куб. м в месяц на 1 человека);

L - количество этажей в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив;

$1 - \frac{4,3}{4,5 + 0,07 \times L}$ - доля нормативных технологических потерь холодной (горячей) воды во внутридомовых инженерных системах в

величине среднего фактического расхода холодной воды на вводе в многоквартирный дом;

$0,0903$ - расход холодной воды на общедомовые нужды (куб. м в месяц на 1 человека);

K - численность проживающих жителей в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив;

S^{ou} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах (кв. м).

2.2. Определение размера платы за ВОДООТВЕДЕНИЕ.

2.2.1. Размер платы за коммунальную услугу по ВОДООТВЕДЕНИЮ в i-м жилом или нежилом помещении, оборудованном ИПУ сточных бытовых вод, определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n \times T^{kp}, \text{ где:}$$

V_i^n - объем ВОДООТВЕДЕНИЯ за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении, определенный по показаниям ИПУ.

T^{kp} - тариф (цена) на сточные бытовые воды, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Размер платы за коммунальную услугу ВОДООТВЕДЕНИЯ, предоставленную за расчетный период в жилом или нежилом помещении, не оборудованном ИПУ сточных бытовых вод, рассчитывается:

а) при наличии ИПУ горячей и холодной воды - исходя из СУММЫ ОБЪЕМОВ ХОЛОДНОЙ И ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ, предоставленных в таком жилом помещении и определенных по показаниям ИПУ холодной и горячей воды за расчетный период,

б) при отсутствии ИПУ холодной или горячей воды - исходя из норматива водоотведения:

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{kp}, \text{ где:}$$

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i-м жилом помещении. В случае отсутствия проживающих в жилом помещении, размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с количеством собственников такого помещения.

N_j - норматив ВОДООТВЕДЕНИЯ;

T^{kp} - тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.3. Определение размера платы за ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ – открытая система

При оплате за услугу ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ при открытой системе горячего водоснабжения отдельно вносится оплата за коммунальные ресурсы – химически очищенная вода (ХОВ) на нужды горячего водоснабжения и ТЕПЛОВАЯ ЭНЕРГИЯ в составе горячего водоснабжения.

2.3.1. Размер платы за ХОВ на нужды ГВС, в i-м ЖИЛОМ или НЕЖИЛОМ помещении, оборудованном ИПУ горячей воды, определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n \times T^{kp}, \text{ где:}$$

V_i^n - объем (количество) потребленной ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ за расчетный период в i-м жилом или нежилом помещении, определенный по показаниям ИПУ.

T^{kp} - тариф (цена) на ХОВ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3.2. Размер платы за ХОВ на нужды ГВС

а) в i-м ЖИЛОМ помещении, не оборудованном ИПУ горячей воды, определяется по формуле:

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{кр}, \text{ где:}$$

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении. В случае отсутствия проживающих в жилом помещении, размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с количеством собственников такого помещения.

N_j - норматив потребления ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ;

$T^{кр}$ - тариф (цена) на ХОВ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации;

б) в i -м НЕЖИЛОМ помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета горячей воды, определяется как произведение **расчетного объема** потребленной горячей воды и тарифа на ХОВ, установленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Расчетный объем ХОВ на нужды ГВС за расчетный период определяется на основании:

- рассчитанного среднемесячного объема потребления ХОВ на нужды ГВС потребителем, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 1 года

- при отсутствии таких данных определяется расчетным способом, аналогичным тому, который определен в договоре между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией.

2.3.3. Размер платы за коммунальный ресурс ХОВ, предоставленный на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле:

$$P_i^{одн} = V_i^{одн} \times T^{кр}, \text{ где:}$$

$V_i^{одн}$ - объем (количество) ХОВ, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{кр}$ - тариф на ХОВ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) ХОВ, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета коммунального ресурса, определяется по формуле:

$$V_i^{одн} = (V^д - \sum_u V_u^{неж} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.}) \times \frac{S_i}{S^{об}},$$

где:

$V^д$ - объем (количество) ХОВ, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета ХОВ, предъявленный к оплате за расчетный период ресурсоснабжающей организацией.

$V_u^{неж.}$ - объем (количество) ХОВ, потребленный за расчетный период в u -м нежилом помещении, определенный в соответствии с п. 2.3.1., 2.3.2

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) ХОВ, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном ИПУ, определенный в соответствии с п. 2.3.2;

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) ХОВ, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном ИПУ, определенный по показаниям такого прибора учета в соответствии с п. 2.3.1

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги коммунальной услуги ХОВ на нужды ГВС, предоставленный на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН) за расчетный период, не может превышать объема ХОВ на нужды ГВС, рассчитанного исходя из расчетного норматива, определенного в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством РФ, по следующей формуле:

$$N_e^{одн} = \frac{\left[Q_{cp} \times \left(1 - \frac{4,3}{4,5 + 0,07 \times L} \right) + 0,0903 \right] \times K}{S^{ои}}, \text{ где}$$

Q_{cp} - средний фактический расход ХОВ на вводе в многоквартирный дом (куб. м в месяц на 1 человека);

L - количество этажей в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив;

$1 - \frac{4,3}{4,5 + 0,07 \times L}$ - доля нормативных технологических потерь ХОВ во внутридомовых инженерных системах в величине среднего

фактического расхода ХОВ на вводе в многоквартирный дом;

0,0903 - расход ХОВ на общедомовые нужды (куб. м в месяц на 1 человека);

K - численность проживающих жителей в многоквартирных домах, в отношении которых определяется норматив;

S^{ou} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах (кв. м).

2.3.4 Размер платы за объем (количество) ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ в составе коммунальной услуги по ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ рассчитывается исходя из удельного расхода тепловой энергии на 1 м³ горячей воды в размере 0,078 Гкал/м³

$$P_i^{ze} = V_i^{ze} \times 0,078 \times T_v^{kp}, \text{ где:}$$

V_i^{ze} - объем (количество) горячей воды, определенный за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме в соответствии с пунктами 2.3.1., 2.3.2. настоящего приложения.

0,078 – удельный расход теплоэнергии в 1 м³ горячей воды

T_v^{kp} - тариф (цена) на ТЕПЛОВУЮ ЭНЕРГИЮ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом разница объема потребления ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ по показаниям общедомовых приборов учета в системе ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ и объема ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ в составе коммунальной услуги по ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ, рассчитанных исходя из удельного расхода тепловой энергии на 1 м³ горячей воды в размере 0,078 Гкал/м³, учитывается и оплачивается в составе платы за коммунальную услугу ОТОПЛЕНИЕ.

2.4. Определение размера платы за ОТОПЛЕНИЕ.

При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета размер платы за отопление определяется по формуле:

$$P_{o.i} = S_i \times V_t \times T_T, \text{ где:}$$

S_i - общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме (кв. м);

V_t - среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м), учитывающий разницу объема потребления ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ по показаниям общедомовых приборов учета в системе ГОРЯЧЕГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ и объема ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ в составе коммунальной услуги по ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ, рассчитанного исходя из удельного расхода тепловой энергии на 1 м³ горячей воды в размере 0,078 Гкал/м³;

T_T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

Размер платы за отопление 1 раз в год корректируется по фактическим показаниям общедомовых приборов учета за год.

2.5. Определение размера платы за ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

Размер платы за услугу ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ при применении приборов учета, измеряющих объемы электрической энергии дифференцированно по зонам (часам) суток определяется по показаниям этих приборов с учетом установленных в соответствии с законодательством РФ тарифам.

2.5.1. Размер платы за услугу ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ в i -м ЖИЛОМ или НЕЖИЛОМ помещении, оборудованном ИПУ электроэнергии, дифференцирующим по зонам (часам) суток определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n \times T^{kp}, \text{ где:}$$

$P_i^{эл}$ - размер платы за дневной и ночной объем потребления электроэнергии в помещениях, оборудованных ИПУ электроэнергией, дифференцирующим по зонам (часам) суток

V_i^n - объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, потребленной за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении, определенный по показаниям ИПУ (день, ночь) в i -м жилом или нежилом помещении.

$T^{кр}$ - тариф (цена) на ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, дифференцированный по зонам суток (дневной или ночной).

2.5.2. Размер платы за услугу ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ в i -м ЖИЛОМ или НЕЖИЛОМ помещении, оборудованном ИПУ электроэнергией, не дифференцирующим по зонам (часам) суток определяется по формуле:

$$P_i = V_i^n \times T^{кр}, \text{ где:}$$

$P_i^{эл}$ - размер платы за объем потребления электроэнергии за расчетный период в помещениях, оборудованных ИПУ электроэнергией, не дифференцирующим по зонам (часам) суток

V_i^n - объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, потребленной за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении, определенный по показаниям ИПУ, не дифференцирующим по зонам (часам) суток

$T^{кр}$ - тариф (цена) на ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЮ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, не дифференцированный по зонам суток.

2.5.3. Размер платы за услугу ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ в помещениях не оборудованных ИПУ.
а) в i -м ЖИЛОМ помещении, не оборудованном ИПУ определяется по формуле:

$$P_i = n_i \times N_j \times T^{кр}, \text{ где:}$$

n_i - количество граждан, постоянно и временно проживающих в i -м жилом помещении. В случае отсутствия проживающих в жилом помещении, размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается в соответствии с количеством собственников такого помещения.

N_j - норматив потребления ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ;

$T^{кр}$ - тариф (цена) на ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ ЭНЕРГИЮ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, не дифференцированный по зонам суток;

б) в i -м НЕЖИЛОМ помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета электроэнергии, определяется как произведение **расчетного объема** потребленной электроэнергии и тарифа на электрическую энергию, установленного в соответствии с законодательством РФ.

Расчетный объем ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ за расчетный период определяется на основании:

- рассчитанного среднемесячного объема потребления ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ потребителем, определенного по показаниям ИПУ за период не менее 6 месяцев

- при отсутствии таких данных определяется расчетным способом, аналогичным тому, который определен в договоре электроснабжения между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией в целях расчета объема потребления коммунального ресурса в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, а при отсутствии такого условия - расчетным способом, установленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о водоснабжении.

2.5.4 Размер платы за ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ, предоставленное на ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, дифференцированным по зонам (часам) суток, определяется по формуле:

$$P_i^{одн} = V_i^{одн} \times T^{кр}, \text{ где:}$$

$V_i^{одн}$ - дифференцированный по зонам (часам) суток объем (количество) ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение (дневное или ночное);

$T^{кр}$ - тариф на ЭЛЕКТРИЧЕСКУЮ ЭНЕРГИЮ, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, дифференцированный по зонам суток.

Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, дифференцированным по зонам (часам) суток определяется отдельно для дневного и ночного объемов

потребления по формуле:

$$V_i^{одн} = (V^д - \sum_u V_u^{неж} - \sum_v V_v^{жил.н.} - \sum_w V_w^{жил.п.}) \times \frac{S_i}{S^{об}},$$

где:

$V^д$ - дифференцированный по зонам (часам) суток объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ (дневной, ночной), предъявленный к оплате за расчетный период ресурсоснабжающей организацией.

$V_u^{неж.}$ - объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, потребленный за расчетный период в u-м нежилом помещении (дневной, ночной), определенный в соответствии с 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3.;

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном ИПУ согласно п. 2.5.3.;

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном ИПУ согласно п.2.5.1, 2.5.2.

S_i - общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении Собственников и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей,

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации. В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений
- 6) количество проживающих в помещении

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам...
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

7. Срок хранения персональных данных определяется:

- сроком действия Договора плюс срок исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договор.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего Приложения.

Инструкция о мерах пожарной безопасности

1. Общие положения

1.1. Настоящая инструкция разработана в соответствии Федеральным законом от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, направлена на своевременное предупреждение ситуаций, при которых возможно возникновение возгораний, пожаров и иных чрезвычайных ситуаций и устанавливает Собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: *г. Тольятти,* _____ (далее – МКД), требования к первичным мерам пожарной безопасности.

1.2. Настоящая инструкция является обязательной для соблюдения и исполнения всеми собственниками жилых и нежилых помещений МКД, нанимателями помещений МКД, лицами, выполняющими строительно-ремонтные работы в помещениях и на территории МКД, а также любыми иными лицами, находящимися в помещениях и на территории МКД.

2. Требования к содержанию территории, помещений и оборудования

2.1. К многоквартирному дому должен быть обеспечен свободный подъезд.

2.2. Коридоры, тамбуры, проходы к средствам тушения, электрическим приборам, путям эвакуации, переходным балконам, незадымляемым лестничным клеткам должны быть свободными.

2.3. Двери эвакуационных выходов должны свободно открываться в направлении выхода из помещения.

2.4. Запрещается:

2.4.1. Хранить в помещениях огнеопасные (горючие) или легковоспламеняющиеся вещества и жидкости;

2.4.2. Производить электрогазосварочные и другие огневые работы;

2.4.3. Оставлять без присмотра включенные нагревательные электроприборы;

2.4.4. Снимать предусмотренные проектом двери лифтовых холлов, лестничных клеток, входящие в противодымную защиту здания;

2.4.5. Устанавливать дополнительные, не предусмотренные проектом двери на путях эвакуации, на лестничных клетках, тамбурах.

2.4.6. Демонтировать пожарные извещатели (датчики), установленные в жилых и нежилых помещениях;

2.4.7. Курить в местах общего пользования (подъезды, лестничные площадки);

2.4.8. Бросать окурки в мусоропровод и с балкона;

2.4.9. Загромождать хламом или строительным материалом лоджии, балконы, эвакуационные выходы и подходы к эвакуационным выходам;

2.4.10. Оставлять велосипеды и коляски на лестничных клетках, на выходах из лифтов и подъездов;

2.4.11. Использовать пиротехнику в закрытых помещениях при проведении праздничных мероприятий;

2.4.12. Склаживать твёрдые бытовые отходы или крупногабаритный мусор под окнами жилых домов и около подъездов;

2.4.12. Пользоваться лифтами при пожаре.

3. Требования к электроустановкам, электропроводкам и освещению

3.1. Электроустановки должны монтироваться и эксплуатироваться в соответствии с Правилами устройства электроустановок (ПУЭ) и Правилами техники безопасности (ПТБ).

3.2. Устройство и эксплуатация электросетей - времянок не допускается.

3.3. При эксплуатации электросетей запрещается:

3.3.1. Использовать проводами с поврежденной изоляцией;

3.3.2. Применять для защиты электросетей вместо автоматов защиты или калиброванных плавких предохранителей – жучки.

3.3.3. Пользоваться поврежденными розетками, выключателями, переносками и рубильниками.

3.3.4. Оставлять без присмотра, включенные в сеть, электронагревательные приборы.

3.4. Во всех помещениях по окончании работ все электроустановки и электроприборы должны быть обесточены, за исключением дежурного освещения.

4. Порядок действий при пожаре.

4.1. В случае возникновения пожара или признаков горения необходимо:

- немедленно сообщить об этом в пожарную охрану по телефону: 01, с мобильного телефона 112 и назвать адрес объекта, место возникновения пожара, свою фамилию;

- по возможности принять меры по эвакуации людей, тушению пожара и сохранности материальных ценностей;

- сообщить о происшествии в диспетчерскую ЗАО УК «Жилстройэксплуатация» по телефону: 53-28-64, 55-77-44;

5. Ответственность.

5.1 Ответственность за обеспечение мер пожарной безопасности в жилых помещениях несут собственники помещений.