

ДОГОВОР  
управления многоквартирным домом

г.Биробиджан

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

\_\_\_\_\_ собственник(и) жилого  
(Ф.И.О.)

помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: ул.\_\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_ именуемый(ые) в дальнейшем «Собственник», действующий(ие) на основании свидетельства о регистрации права собственности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и ООО «Управляющая компания «Рембытстройсервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Ефимова В.А., действующего на основании Устава с другой стороны, далее вместе именуемые «СТОРОНЫ», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом о нижеследующем:

## I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечения сохранности, управления, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения собственника жилищными и коммунальными услугами.

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г. (Протокол №\_\_\_).

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация.

1.5. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и(или) с перерывами превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013. № 416 и иными нормативными правовыми актами РФ, ЕАО, регулирующими жилищные отношения.

## II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника все необходимые юридические действия, направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в Приложении 1.

2.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников и нанимателей жилья, проживающих в домах, находящихся в управлении ООО Управляющая компания «Рембытстройсервис» приведен в Приложении 2.

Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с изменением законодательства путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2-х экземплярах и подписанного Сторонами.

#### 2.4

Площадь отапливаемых помещений (кв. м.)	
Кол-во лиц постоянно проживающих	
Сведения об инд. приборах учета	ГВС / ХВС
	Завод. № /
	Дата опломб. /
	Дата очеред. проверки /
Меры социальной поддержки	

### III. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1. Стороны обязуются:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

#### 3.2. ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА:

3.2.1. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением.

3.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

3.2.3. Своевременно оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.2.4. Обеспечивать доступ в принадлежащее на праве собственности помещение для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

3.2.5. Незамедлительно сообщать в Управляющую организацию об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности жильцов и их имущества.

3.2.6. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.

3.2.7. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета потребления электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения и передавать их в срок до 25 числа текущего месяца в Управляющую организацию или РСО (ресурсоснабжающая организация) и производить оплату этих услуг в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

3.2.8. Не осуществлять переустройство внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.2.9. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической

сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

3.2.10. Не заключать аналогичные договоры с другими лицами, а также воздерживаться от осуществления самостоятельной деятельности, аналогичной той, которая составляет предмет настоящего Договора, при условии добросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязательств.

3.2.11. Извещать Управляющую организацию в течение 10 дней об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней

3.2.12. До вселения в принадлежащие Собственникам (наймодателю) жилые помещения и в случае неиспользования Владельцами нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать тепловую энергию жилых (нежилых) помещений.

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

Члены семьи собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи.

Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.2.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

### 3.3. ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

3.3.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством.

3.3.2. Организовывать предоставление коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.11г. № 354:

а) заключать от имени Собственника договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств поставщиками услуг;

в) по письменным заявлениям собственников(нанимателей) устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиками коммунальных услуг путем составления соответствующих актов.

3.3.3. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491:

а) проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать выполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

д) подготавливать и представлять Собственнику предложения: о проведении текущего и капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ и смете на их проведение, по размеру платежа за ремонт для каждого собственника помещения;

е) осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;  
ж) обеспечивать аварийно-диспетчерское(аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ;

и) проводить в установленные сроки технические осмотры многоквартирного дома и корректировать данные, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.3.4. Представлять интересы Собственника, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных, муниципальных и других организациях.

3.3.5. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.6. Обеспечивать Собственника информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях-поставщиках коммунальных и иных услуг.

3.3.7. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.3.8. Производить начисление, сбор, перерасчет за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственнику счет в срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.3.9. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.3.10. Представлять Собственнику отчеты о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

#### IV. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей.

4.1.2. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, в порядке, установленном законодательством.

4.1.3. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

4.1.4. Получать информацию об организациях, осуществляющих обслуживание и ремонт помещения, а также общего имущества; об организациях - поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.5. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана работ.

4.1.6. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.7. Контролировать работу и исполнение обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору путем создания ревизионной группы из числа собственников.

4.1.8. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего договора или его расторжении на общем собрании собственников в порядке, установленном законодательством.

4.1.9. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещение в многоквартирном доме, предусмотренные законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Собственником обязательств по настоящему Договору.

4.2.3. Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.4. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.5. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду нежилые, подвальные, чердачные помещения. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере(изменении) платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, при этом выступать инициатором проведения общих собраний собственников помещений МКД в строгом соответствии с требованиями *пп.Г, п. 4 «Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»*, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013г. № 416 .

4.2.7. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.9. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.10. В случае непредставления Собственником или Нанимателем до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.11. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.12. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.13. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.14. Иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

## V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим Договором.

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора;

за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2. За несвоевременное и/или неполное внесение платы по настоящему Договору путем уплаты Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

5.2.3. За убытки, причиненные Управляющей организации, в случае проживания в жилых помещениях лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.3. Управляющая организация несет ответственность:

- за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба;

- по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями;

## VI. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если невыполнение настоящего Договора явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

## VII. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

7.1. Цена Договора определяется в размере платы услуг и работ по управлению, техническому содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Цена Договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

7.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации.

До тех пор, пока Собственниками помещений не будет установлен размер платы за управление, содержание, техническое обслуживание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, расчеты за данные услуги будут осуществляться исходя из тарифов, утвержденных Управляющей организацией, которые не должны превышать размер аналогичных тарифов, рекомендованных (утвержденных) органом местного самоуправления и изменяться чаще одного раза в год.

7.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объёма потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их

отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством РФ.

7.4. Собственник вносит плату за жилищные услуги на расчетный счет Управляющей организации, а за коммунальные услуги оплату производит в Управляющую организацию или (по решению общего собрания собственников) в ресурсоснабжающую организацию.

7.5. Оплата производится на основании платежных документов, представляемых Управляющей и (или) ресурсоснабжающей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилищно-коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

7.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством РФ.

## VIII. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

8.1. Контроль Собственника за деятельностью Управляющей организации включает в себя:

8.1.1. Представление Собственнику информации о состоянии переданного в управление жилищного фонда.

8.1.2. Контроль целевого использования Управляющей организацией денежных средств, платежей за жилищно-коммунальные услуги, поступающие от Собственников.

8.1.3. Отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, либо по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Контроль за исполнением обязательств Управляющей организации по настоящему Договору осуществляется Собственником самостоятельно и (или) Советом многоквартирного дома в лице его председателя.

8.3. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется на основе следующих критериев:

8.3.1. Своевременное осуществление платежей по договорам с подрядными организациями.

8.3.2. Осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объёмом поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

8.3.3. Снижение количества жалоб Собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества в многоквартирном доме.

8.3.4. Уровень сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочих платежей.

8.4. Недостатки, выявленные Собственником или Советом МКД, фиксируются в письменном виде актом в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения собственников по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение сроков, установленных нормами действующего законодательства. Управляющая организация в установленные сроки вправе организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании собственников или совете МКД с участием своего представителя.

## IX. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем Договоре, будут разрешаться путем переговоров.

9.2. При неурегулировании спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

## X. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

10.2. Настоящий Договор заключен на срок \_\_\_\_\_

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон, а также в других случаях, предусмотренных законодательством.

10.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.5. При отсутствии письменного заявления одной из сторон о расторжении настоящего Договора за 30 дней до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок на условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

Решение собственников помещений о расторжении Договора имеет юридическую силу, если оно принято большинством голосов на общем собрании собственников дома.

10.6. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения настоящего Договора обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

## XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

11.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения № 1, 2.

## XII. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Управляющая организация:**

**Собственник:**

ООО Управляющая компания «Рембытстройсервис»	Ф.И.О.
г. Биробиджан, ул.Миллера 9а тел. 22-2-61 аварийная служба 6-09-74, участок	Дата рождения: Паспорт:
ИНН 7901530278	
р/сч.40702810708020002351	конт. тел.
В ОАО Номос- Региобанк г.Хабаровск	
БИК 040813737 кор.сч.30101810500000000737	

\_\_\_\_\_ В.А.Ефимов

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



## ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

### Отопление и горячая вода

Тепло поставляется бесперебойно в течение отопительного сезона, установленного органом местного самоуправления. Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12°C до нормативной; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 до 10°C, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Температура в жилых помещениях в период отопительного сезона при условии утепления квартиры должна быть не ниже +18°C, а в угловых комнатах - не ниже +20°C. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00) - не более 3°C. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C.

Горячая вода поставляется круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения профилактических работ - в соответствии с распоряжениями главы мэрии г.Биробиджана.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C - для открытых систем центрального теплоснабжения, не менее 50°C - для закрытых систем централизованного теплоснабжения, не более 75°C - для любых систем теплоснабжения.

Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 23.00 до 6.00) не более чем на 5°C; в дневное время (с 6.00 до 23.00) - не более чем на 3°C.

Поставщик тепла и горячей воды: ОАО "Дальневосточная генерирующая компания"  
Филиал "Хабаровская тепловая компания"  
Биробиджанское отделение теплосбыта  
Адрес: г.Биробиджан, ул.Шолом-Алейхема, 60а

### Холодная вода и водоотведение

Холодная вода поставляется в дома круглосуточно и бесперебойно в течение года под давлением от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,06 МПа (0,6 кгс/кв.см). Качество воды должно соответствовать санитарным нормам и правилам.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа.

Водоотведение осуществляется круглосуточно и бесперебойно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Поставщик холодной воды и ответственный за транспортировку сточной жидкости: МУП "Водоканал"  
Адрес: г.Биробиджан, Пионерская, 5

### Электроэнергия

Электроэнергия поставляется круглосуточно и бесперебойно в соответствии с действующими федеральными стандартами: напряжением 220 В, частотой переменного тока 50 Гц. Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии одного источника питания.

Поставщик электроэнергии: филиал ОАО "ДЭК" " Энергосбыт ЕАО"  
Адрес: г.Биробиджан, пр.60 летия СССР, 22а, тел. 6-81-46  
Сетедержатель: филиал ОАО "ДРСК" "Электрические сети ЕАО"

Приложение 2  
к Договору управления  
многоквартирным домом  
с собственниками  
помещения

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей  
жилых помещений по договорам  
социального найма и договорам найма жилых помещений государственного  
или муниципального жилищного фонда

№ п/п	Наименование	Периодичность выполнения работ	Единица измерения (общая площадь)	Стоимость услуги для многоквартирных домов (индивидуально для каждого дома)
1	2	3	4	5
	Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе:		руб./м2	-
	1. Содержание общего имущества многоквартирного дома		руб./м2	-
1.1.	Проверка исправности вентиляционных каналов и тяги в вентиляционных каналах и газоходах с регистрацией результатов в журнале	Один раз в год	руб./м2	-
1.2.	Закрытие подвальных и чердачных дверей и лазов на замки. Закрытие слуховых окон	По мере необходимости	руб./м2	-
1.3.	Санитарно-гигиеническая очистка и санитарная обработка помещений общего пользования, уборка козырьков и придомовой территории, входящей в состав общего имущества		руб./м2	-
1.3.1.	Уборка подвалов, технических подпольев, элеваторных помещений с последующим вывозом мусора	Один раз в год	руб./м2	-
1.3.2.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Один раз в год	руб./м2	-
1.3.3.	Санитарная уборка мест общего пользования жилых домов, в том числе:		руб./м2	-
1.3.3.1.	Влажное подметание мест общего пользования (лестничных клеток и маршей), уборка мусора, сметание пыли со стен и потолков, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц и т.д.	Один раз в неделю	руб./м2	-
1.3.3.2.	Мытье мест общего пользования (лестничных клеток и маршей)	Ежемесячно (с марта по октябрь)		
1.3.3.3.	Мытье окон, влажная протирка почтовых ящиков, шкафов для электрощитков	Один раз в год		
1.3.4.	Уборка козырьков, уборка газонов, уборка тротуаров и дворовых территорий (с покрытием и без покрытия) от мусора, листьев, снега и льда, с последующим вывозом мусора, листьев, снега и льда. Посыпка дворовых территорий песком в период гололеда	Ежедневно	руб./м2	-
1.3.5.	Дератизация мест общего пользования, подвалов и технических подпольев	Шесть раз в год	руб./м2	-
1.3.6.	Дезинфекция, дезинсекция мест общего пользования подвалов и технических подпольев	По мере необходимости		
	2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств многоквартирного дома		руб./м2	-
2.1.	Центральное отопление		руб./м2	-
2.1.1.	Осмотр систем центрального отопления и проверка состояния в подвалах и чердачных помещениях регулирующих кранов и вентилей, задвижек, запорной	В течение отопительного периода	руб./м2	-

	арматуры, расширительных баков, креплений подвесок и прокладок-подставок для магистрального трубопровода, теплоизоляции			
2.1.2.	Испытание и промывка трубопроводов систем центрального отопления при подготовке к зимнему периоду	Один раз в год	руб./м2	-
2.1.3.	Уплотнение сгонов. Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	По мере необходимости	руб./м2	-
2.2.	Электроснабжение		руб./м2	-
2.2.1.	Замена перегоревших ламп наружного освещения на фасадах дома при осмотрах и по заявкам	По мере необходимости	руб./м2	-
2.2.2.	Замена перегоревших ламп в подъездах и в других местах общего пользования, выключателей (датчиков движения), патронов при осмотрах и по заявкам	По мере необходимости	руб./м2	-
2.2.3.	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	Один раз в год	руб./м2	-
2.2.4.	Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования, групповых распределительных предохранительных щитков и переходных коробок силовых установок, мелкий ремонт электропроводки, укрепление электропроводки в подъездах. Все виды выполненных работ помечать в журнале	Один раз в год	руб./м2	-
2.2.5.	Замеры сопротивления изоляции проводов	Один раз в три года	руб./м2	-
2.3.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение		руб./м2	-
2.3.1.	Осмотр системы горячего и холодного водоснабжения, канализации. Проверка состояния и регулировка кранов, вентилей и задвижек в местах общего пользования. Проверка исправности канализационных вытяжек. Все виды выполненных работ помечать в журнале	По мере необходимости	руб./м2	-
2.4.	Специальные общедомовые технические устройства (газовое оборудование. узлы учета потребления тепловой энергии и воды)		руб./м2	-
2.4.1.	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (без технического обслуживания бытового газоиспользующего оборудования – плиты, водонагревателя)	Один раз в год	руб./м2	-
2.4.2.	Обслуживание общедомовых узлов учета потребления тепловой энергии и воды	Ежемесячно	руб./м2	-
	3. Прочие виды услуг		руб./м2	-
3.1.	Своевременная доставка квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг пользователям жилых помещений	Один раз в месяц	руб./м2	-
3.2.	Освещение мест общего пользования, в том числе дворов жилого дома (для домов, не имеющих общедомового прибора учета электрической энергии).	Постоянно	руб./м2	-
3.3.	Снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков учета электроэнергии при наличии общедомового прибора учета электроэнергии	Ежемесячно	руб./м2	-
	4. Аварийное обслуживание		руб./м2	-
4.1.	Центральное отопление			
4.1.1.	Выезд на заявку: устранение неисправностей	Немедленно		
4.1.2.	Ремонт и замена аварийно поврежденной запорной арматуры	Немедленно		
4.1.3.	Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов	Немедленно		
4.1.4.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	Немедленно		
4.1.5.	Смена небольших участков трубопровода (до 1 метра)	Одни сутки		
4.1.6.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	Одни сутки		
4.1.7.	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков	Немедленно. Запуск		

	систем центрального отопления и обратное их наполнение с запуском системы после устранения неисправности	немедленно после устранения		
4.2.	Электроснабжение			
4.2.1.	Выезд на заявку: устранение неисправностей	Немедленно		
4.2.2.	Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитках, в поэтажных распределительных электрощитках	Два часа		
4.2.3.	Ремонт электрощитков (подтяжка и зачистка контактов), выключение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	Два часа		
4.2.4.	Замена (восстановление) неисправных участков электрической сети	Два часа		
4.2.5.	Ликвидация аварийных ситуаций (искрение в электрощитах и квартирной электропроводке)	Немедленно		
4.3.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение			
4.3.1.	Выезд на заявку: устранение неисправностей	Немедленно		
4.3.2.	Ремонт и замена сгонов на трубопроводе	Немедленно		
4.3.3.	Установка бандажей на трубопроводе	Немедленно		
4.3.4.	Смена небольших участков трубопровода (до 1 метра)	Одни сутки		
4.3.5.	Ликвидация засора канализации внутри строения	Немедленно		
4.3.6.	Ликвидация засора канализационных труб «лежачков» до первого колодца	Немедленно		
4.3.7.	Заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках, зачеканка раструбов	Немедленно		
4.3.8.	Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	Одни сутки		
	5. Услуги (работы) по управлению многоквартирным домом	Постоянно	руб./м2	-
	Управление многоквартирным домом включает в себя:			
5.1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирным домам;			
5.2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с исполнителями, осуществление контроля за качеством выполняемых работ;			
5.3.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями;			
5.4.	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, оформление необходимых запросов для осуществления взыскания задолженности;			
5.5.	Осуществление контроля за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг;			
5.6.	Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача необходимых справок;			
5.7.	Рассмотрение жалоб и заявлений пользователей помещений и принятие мер к своевременному устранению указанных в них недостатков			
	6. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома	В соответствии с планом управляющей компании по текущему ремонту жилищного фонда на 2013 год	руб./м2	-
6.1.	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:		руб./м2	-

-	ремонт деревянной стропильной системы, частичный ремонт кровли, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, замена водосточных труб, колен и воронок;			
-	ремонт и замена дверных и оконных заполнений, смена стеклопакетов и фурнитуры;			
-	ремонт входа в подъезд (крыльцо, козырек, тамбур);			
-	установка, замена, восстановление работоспособности внутренней системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов); ремонт запирающих устройств;			
-	установка отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, замена отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем центрального отопления, снятие задвижки, прочистка задвижки, установка задвижки, замена запорной арматуры, задвижки, крана, вентиля, ремонт теплоизоляции, смена вентиля, смена небольших участков трубопровода (свыше 1 метра);			
-	установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренней системы горячего и холодного водоснабжения и канализации, ремонт задвижек, замена запорной арматуры, утепление трубопроводов холодного и горячего водоснабжения в технических подпольях, ремонт канализационных вытяжек смена небольших участков трубопровода (свыше 1 метра);			
-	ремонт в подъездах, в технических помещениях и в других вспомогательных помещениях;			
-	ремонт и восстановление детских площадок;			
-	уборка мусора и грязи с мягких кровель с последующим вывозом мусора;			
-	удаление сосулек и наледи с кровель;			
-	сезонное выкашивание газонов, валка и обрезка деревьев и кустарников;			
-	устройство контейнерных площадок и установка контейнеров-мусоросборников			
6.2.	Ремонт и поверка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии		руб./м2	-
	7. Сбор, вывоз и утилизация (захоронение) твердых бытовых отходов, в том числе:	Постоянно	руб./м2	-
-	вывоз и утилизация твердых бытовых отходов	Постоянно	руб./м2	-
-	вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	руб./м2	-
-	уборка мест для сбора и временного хранения отходов (контейнерных площадок)	Постоянно	руб./м2	-
-	ремонт контейнеров и контейнерных площадок	По мере необходимости	руб./м2	-
-	мойка контейнеров	Три раза в месяц с мая по сентябрь	руб./м2	-
	8. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (для домов, не имеющих коллективных (общедомовых) приборов учета)		руб./м2	-