Договор
управления многоквартирным домом

г. Челябинск «___» _____ 201 __ г.

ООО «Квартал», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора Захарова Владислава Яковлевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и:

1)_____(паспорт: серия_____

№_____, выдан _____доля в праве _____,

2)_____(паспорт: серия_____

№_____, выдан _____доля в праве _____,

3)_____(паспорт: серия_____

№_____, выдан _____доля в праве _____,

именуемый (е) в дальнейшем **«Потребитель»**, правообладатель (ли) жилого помещения **№** _____ многоквартирного жилого дома по адресу: **г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 49 «б»** действующий (е) за себя лично и (или) в интересах проживающих в помещении лиц, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Потребитель поручает, а Управляющая организация обязуется совершить за счет Потребителя и от имени Потребителя или от имени Управляющей организации и за счет Потребителя в течение времени указанного в п.5 за плату указанную в п.6 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу **г. Челябинск, ул. Сони Кривой, д. 49 «б»**, именуемое в дальнейшем «Строение», по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Общая площадь принадлежащего Потребителю помещения - _____**кв.м.**

2. Состав общего имущества дома:

Определяется в соответствии с техническим паспортом дома и иной исполнительно-технической документацией, акта передачи общего имущества в Управление.

3. Права и обязанности сторон

3.1. <u>Управляющая организация обязана:</u>

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации. Перечень работ и услуг определяются Приложением № 2 к настоящему Договору;

3.1.2. Выполнять работы по устранению неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Периодичность выполнения работ и сроки устранения неисправностей установлены Приложением № 3 к настоящему Договору. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 4;

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление жилищных (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение общего имущества, отопление) в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.5. 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.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома с участием представителей Совета дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра, копии актов передаются на хранение Совету дома.

3.1.7. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 6 Договора, других платежей, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивая при этом выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, доставляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Потребителя срок до 2 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.8. Регистрировать и рассматривать в установленные действующим законодательством сроки все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации не позднее 20 календарных дней.

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

3.1.10. Осуществлять не реже 1 раза в 3 месяца снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета;

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

3.1.12. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.13. Предоставлят собственнику информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, перечень которой утвержден Правительством РФ в Постановлении Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731

"Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"

3.1.14. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по ликвидации аварий.

3.1.15. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- оставлять в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;
- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществить иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

При наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками коммунальных ресурсов, сэкономленные денежные средства аккумулировать на расчетном счете в качестве резервного фонда. Средства резервного фонда направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества, благоустройству придомовой территории, при ликвидации аварий, компенсацию инвестированных управляющей организацией в общее имущество средств, актам вандализма. Денежные средства, резервного фонда расходуются по согласованию с Советом дома, который, в рамках своей компетенции определяет объем и стоимость дополнительных услуг.

3.2. <u>Управляющая организация вправе:</u>

3.2.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем. Дата и время проведения проверки должны быть согласованы с Собственником по телефону, либо направлением ему письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;
- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

3.2.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;

3.2.3.Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителя для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения;

3.2.4. В случае если жилое помещение не оборудовано квартирным прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и представителем Совета многоквартирного дома. В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

3.2.5. В случае непредоставления потребителем до даты, указанной в 3.4.5 договора, данных о показаниях квартирных приборов учета, начиная с расчетного периода, за который потребителем не представлены показания прибора учета до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд размер оплаты определять исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

3.2.6. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору при наличии у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги, превышающей сумму 3-х месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;

3.2.8. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном законом порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3. 3. <u>Потребитель имеет право:</u>

3.3.1.На добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объёме не ниже установленного на территории г.Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надёжности;

3.3.2. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

3.3.3. Требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

3.3.4. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

3.3.5. На самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;

3.3.6. Пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;

3.3.7. Инициировать и принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;
3.3.8. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке, с обязательным согласованием указанных действий с управляющей компанией;
3.3.9. Контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
3.3.10. Обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию по адресу: г. Челябинск, ул.Энгельса, 43, тел. 727-78-88, 727-78-98, e-mail: ugzhi@mail.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. 263 – 64 -90, e-mail: rospn@chel.surnet.ru
3.3.11. Обращаться за установкой приборов учета в организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией (ресурсоснабжающие организации), которые в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета;
3.3.12. Осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

3.4. <u>Потребитель обязан:</u>
3.4.1. Самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении;
3.4.2. Своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
3.4.3. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
3.4.4. В течение 3 рабочих дней сообщать о проводимых с помещением, указанном в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Представить Управляющей организации Свидетельство о праве собственности на помещение и Договор-основание, подтверждающий право собственности (купли-продажи, аренды, дарения, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или нанимателя);
3.4.5. При наличии квартирных приборов учета ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца снимать их показания и передавать полученные показания приборов учета в отдел начисления бухгалтерии по тел. (351) 727-66-43, по системе «Город» при оплате коммунальных услуг, либо через сайт (www.квартал-инфо.рф).
3.4.6. Привлекать представителя Управляющей компании для установления факта непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг, проведения осмотров, а также обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории;
3.4.7. В заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;
3.4.8. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителя Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновении аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;
3.4.9. При возникновении аварии в помещениях Потребителя, вследствие засора канализации, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине Потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Управляющей организацией за счет собственника.
3.4.10. До начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законодательством документы о переустройстве и (или) перепланировке;
3.4.11. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
3.4.12. Использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;
3.4.13. Бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу по **тел. (351) 248-38-49.**
3.4.14. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
3.4.15. Не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла;
3.4.16. Обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам возникшие по вине Потребителя;
3.4.17. Самостоятельно производить утепление принадлежащего ему жилого помещения;
3.4.18. Не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома, либо нарушающих нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники в домах, оборудованных электроплитами не более 7 кВт) дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без письменного разрешения Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; получать письменное согласование Управляющей

организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену отопительных приборов, реконструкции электрических сетей;

3.4.19. Ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий данными лицами.

3.4.20. Обеспечить исполнение Федерального закона от 23.02.2013 N 15-ФЗ "Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака". В случае нарушения вышеуказанного законодательства ответственность лежит на собственнике жилого помещения.

4. Ответственность сторон

4.1.В случае причинения убытков Потребителю, третьим лицам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством;

4.2. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств, за предоставление коммунальных услуг, соответствующих требованиям, указанным в **Приложении № 4** к договору;

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений Потребителя определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений **(Приложение № 1).**

4.4. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергии, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

4.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника производит начисление за коммунальные услуги на количество фактически проживающих лиц за весь предыдущий период с момента подписания договора и вправе в судебном порядке взыскать с Собственника понесенные убытки.

4.6. В случае, если Пользователь своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему договору сохраняются за Пользователем, с которым заключен настоящий договор до дня предоставления вышеперечисленных сведений и право подтверждающих документов.

4.7. Собственники несут ответственность за ущерб перед Управляющей организации и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении текущего и капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

4.8. В случае необходимости выполнения ремонта, Управляющая организация вносит предложение о его проведении и расчет стоимости (смету) на общее собрания Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье текущий и (или) капитальный ремонт, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

4.9. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в действие с момента его подписания, либо заключения в порядке, установленном ч. 3 ст. 438 ГК РФ (с момента акцепта) Потребителем и действует в течение одного года. Оплата Потребителем текущего платежа за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги по счету-квитанции, является действием, свидетельствующем о полном и безоговорочном акцепте настоящей оферты.

5.2. При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

5.3. Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей организации при подписании настоящего договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при проставлении факсимильной подписи.

6. Цена договора, порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Потребителя включает в себя:

- плату за содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Плата за услуги по управлению входит в плату за жилое помещение и составляет 8 % от сумм, начисленных за содержание жилого помещение;

6.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, рекомендованном органом местного самоуправления, если общим собранием не принято иного решения. Размер платы за ремонт и содержание общего имущества по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным на основании действующего законодательства Российской Федерации, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, или по показаниям квартирных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании непроверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым уполномоченными органами государственной власти.

6.4. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади, принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме;

6.5. Размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке в случае принятия органом местного самоуправления, уполномоченными органами государственной власти нормативных актов, которыми устанавливаются иные тарифы, чем те, которые были установлены в момент подписания договора, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется;

6.6. Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом может быть изменен по предложению управляющей компании на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае требуется подписание дополнительного соглашения к настоящему договору;

6.7. Стоимость услуг, определенных настоящим договором, индексируется в соответствии с официально установленным индексом-дефлятором, если общим собранием не принято другое решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, но не чаще чем 1 раз в календарный год.
6.8. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
6.9. Изменение цен и тарифов в установленном законодательством или договором порядке не является изменением иных условий договора.
6.10. Оплата предоставленных услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, с помощью системы приема платежей «ГОРОД» на расчетный счет управляющей организации.
6.11. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги Потребитель уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в счет-квитанции, ежемесячно выставляемой Потребителю, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

7. Действие непреодолимой силы.

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8. Особые условия.

8.1. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров стороны предусмотрели, что управляющая организация при обращении в суд применяет положения ст. 29 ГПК РФ в части рассмотрения таких разногласий в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения Потребителя.
8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Потребителем в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии, обращения по оказанию жилищных услуг рассматриваются в течение 5 рабочих дней, а по оказанию коммунальных услуг в течение 3 рабочих дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев). Претензии могут быть предъявлены Потребителем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.
8.3. Подписывая настоящий договор, Потребитель выражает свое безусловное согласие на обработку персональных данных в любых формах предусмотренных законодательством, а также на их трансграничную передачу без ограничения срока действия, в том числе третьим лицам в целях надлежащего исполнения принятых обязательств по договору, в том числе по истребованию и взысканию задолженности.

9. Изменение и расторжение договора.

9.1 Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.
9.2. Договор прекращает свое действие в случаях:
9.2.1. Прекращения права собственности на жилое помещение или смерти Собственника. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или потери им права Собственника, договор подлежит переоформлению с лицом (ми), у которого (ых) появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завещания, других оснований;
9.2.2. По соглашению сторон.
9.2.3. Других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

10. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Квартал»
Юр.адрес: 454091, г. Челябинск, проспект Ленина, д. 13 «А»
Поч. адрес: 454136, г. Челябинск, ул. Худ. Русакова, д. 7«Б», к.40
ИНН 7452062044; КПП 745201001; ОГРН 1087452003220
р/с 40702810390780000019
к/сч. 30101810400000000779
в ОАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501779
офиц. сайт www.квартал-инфо.рф
тел.: (351)225-26-71 – приемная;
тел.: (351)727-66-43 – бухгалтерия, паспортный стол;
тел.: (351)727-66-44 – диспетчер;
тел.: (351)248-38-49 – аварийная служба (круглосуточно)
Режим работы: Пн – Чт : 8.00 - 17.00
Пятн: 8.00 – 15.45
Перерыв: 12.30 - 13.15

Директор ООО «Квартал»

_____/В. Я. Захаров/

М. П.

1) _____(_____)
Подпись Ф.И.О.

2) _____(_____)
Подпись Ф.И.О.

3) _____(_____)
Подпись Ф.И.О.

Адрес для уведомлений и сообщений:
_____

Домашний тел.:_____

Мобильный тел.: _____

С правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, требованиями пожарной безопасности, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами пользования системами водоснабжения и водоотведения Потребитель, члены его семьи и иные лица ознакомлены

Потребитель
_____

Приложение № 1
к договору от «__»_____201__г.

Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения

1. По системам водоснабжения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.
Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.
2. По системам водоотведения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.
Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.
3. По системам теплоснабжения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.
Потребитель несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).
4. По системам электроснабжения:
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Потребителя.
Потребитель несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик.

Сведения о приборах учета, установленных в квартире

Тип, марка прибора	Дата установки	Место установки прибора	Дата опломбировки заводом - изготовителем (организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета)	Номер пломбы исполнителя	Срок проведения очередной поверки	Показания на дату заключения договора

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Директор ООО «Квартал» **Потребитель**

Приложение № 2 договору от
«__»_____201__г.

Перечень

работ, услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

I. Перечень работ по содержанию жилья

1. Работы, выполняемые при управлении многоквартирным домом:

1.1. Ведение их хранение технической документации по многоквартирным домом

1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.

1.3. Заключение договоров с поставщиками коммунальных ресурсов.

1.4. Снятие показаний приборов учета, подготовка и сдача отчетов о потребленных ресурсах в РСО.

1.5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.

1.6. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за содержание помещений и коммунальные услуги.

1.7. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (водоснабжение).

1.8. Выставление платежных документов на оплату помещений и коммунальных услуг.

1.9. Представление устных и письменных разъяснений гражданам о порядке пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа по жалобам и претензиям потребителей.

1.10. Осуществление регистрационного учета граждан.

1.11. Информирование собственников помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги, о действующих нормативно-правовых актах и ходе работ.

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

2.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.).

2.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

2.4. Прочистка канализационного лежака в подвальных помещениях и технических этажах.

2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

2. 7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

2. 8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

3.3. Консервация системы центрального отопления.

3.4. Ремонт просевших отмосток.

4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

4.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

4.2. Утепление чердачных перекрытий.

4.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

4.6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.

4.7. Консервация поливочных систем.

4.8. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

4.9. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

4.10. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

4.11. Утепление бойлеров.

4.12. Поставка доводчиков на входных дверях.

5. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

5.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.

5.2. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.

5.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

5.4. Прочистка общедомовой канализации.

5.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

5.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

5.7. Проверка канализационных вытяжек.

5.8. Проветривание колодцев.

5.9. Мелкий ремонт изоляции.

5.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

5.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

6. Прочие работы:

6.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

6.2. Регулировка и наладка вентиляции.

6.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

6.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

6.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

6.6. Удаление с крыш снега и наледей.

6.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

6.8. Уборка и очистка придомовой территории, в том числе огороженной парковки.

6.9. Уборка вспомогательных помещений.

6.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

6.11. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

6.12. Посыпка территорий песко-соляной смесью в зимнее время.

6.13. Прочистка вентиляционных каналов.

II. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.

2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.

3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.

4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).

7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.

8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).

10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.

11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).

12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).

13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.

15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Директор ООО «Квартал» **Потребитель**

_____ **В.Я.Захаров** _____(_____)

Фамилия, инициалы

М П

Приложение № 3
к договору от «__»_____201__г.

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
6	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
7	Тепловые вводы	2
8	Электрооборудование	2
9	Системы дымоудаления и пожаротушения	Ежемесячно
10	Полы	2
11	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
12	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п\п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявке);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;
Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3.Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (У 30), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1.5 м, угрожающих безопасности людей.	В течении смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке мест общего пользования

№ п/п	Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
		Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
1	Влажное подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Мытьё пола кабины лифта		2 раза в неделю	2 раза в неделю
4	Мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
5	Влажная протирка стен , дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
6	Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
7	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
8	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
	Холодный период	
1	Подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий о наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
7	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно
	Тёплый период	
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю

Директор ООО «Квартал» **Потребитель**

_____ В.Я. Захаров _____(_____)

Фамилия, инициалы

М П

Приложение № 4
к договору от «__»_____201__г.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых, собственникам помещений жилого дома по адресу:

_____

1. Электроснабжение
2. Электроснабжение для общедомовых нужд (ОДН)
3. Отопление
4. Отопление для ОДН
5. Холодное водоснабжение
6. Холодное водоснабжение для ОДН
7. Горячее водоснабжение
8. Горячее водоснабжение для ОДН
9. Водоотведение
10. Водоотведение для ОДН

Требования к качеству коммунальных услуг предоставляемых, собственникам помещений жилого дома

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 час. (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчислен- ной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора <1>: в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
II. Горячее водоснабжение		
4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

	обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	
5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2>	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С	за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законно дательства РФ о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
7. Давление 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) <1>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчет ный период, в котором произошло указанное превышение,

		размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства РФ о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
13. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
VI. Отопление <5>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6>	допустимая продолжительность перерыва отопления:не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>: в жилых помещениях - не ниже +18 °С (в угловых комнатах - +20 °С); в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

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

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

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

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

<5> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

<6> В случае применения пункта 14 настоящего приложения пункт 15 настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

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

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

Директор ООО «Квартал» **Потребитель**

_____ **В. Я. Захаров** _____(_____)
Фамилия, инициалы

М П

_____(_____)
Фамилия, инициалы

_____ _____(_____)
Фамилия, инициалы

Приложение № 5 к договору от «__»_____201 г.

Правила пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, правила пользования электрической и тепловой энергией, правила пользования системами водоснабжения и водоотведения.

Правила пользования жилыми помещениями, содержание жилого дома и придомовой территории

1. Без согласования с управляющей компанией запрещается устанавливать электрические и тепловые приборы с увеличением мощности.
2. Во избежание травматизма (в том числе электротравм) и повреждения коммуникаций, без согласования с управляющей компанией, запрещается нарушать целостность плоскости стен и перегородок в том числе сверление отверстий. При сверлении отверстий для крепления бытовой техники, мебели и т.д. необходимо учитывать прокладку инженерных сетей и коммуникаций (электропроводки, трубопровода).
3. Вынос отходов выполнять в приемные емкости (контейнеры), на контейнерных площадках.
4. Во избежание падения запрещается мыть окна со стороны фасада с оконных отливов и ограждения лоджий. При эксплуатации окон и балконных дверей не допускать сильных ударов при закрывании рам и дверей, предусматривать мероприятия не допускающие подобные удары при наличии сквозняков (зафиксировать окна, двери).
5. Запрещается использовать чердаки, технические этажи, мусорокамеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также хранения продукции, оборудования, мебели, строительного мусора и других предметов.
6. Запрещается снимать предусмотренные проектом двери эвакуационных выходов из поэтажных холлов, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации.
7. Запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир. Двери на путях эвакуации должны открываться свободно и по направлению выхода из здания. Запоры на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать людям, находящимся внутри здания возможность свободного открывания запоров изнутри без ключа.
8. Запрещается устраивать в лестничных клетках, лифтовых холлах и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также складировать строительный мусор (в т.ч. картонные коробки и др. упаковочную тару), хранить под лестничными маршами и лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы.
9. Запрещается загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери в лоджиях, а также аварийные выходы (простенок в лоджии).
10. Уборку помещений запрещается производить с применением бензина, керосина и других ЛВЖ и ПК, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня.
11. Запрещается устанавливать глухие решетки на окнах.
12. Запрещается демонтаж пожарных извещателей, дымовых сигнализаторов.

Правила пожарная безопасность

1. Потребитель обязан соблюдать в квартирах, лоджиях, балконах, местах общего пользования требования пожарной безопасности, а также соблюдать и поддерживать противопожарный режим.
2. На территориях жилых домов не разрешается проводить работы на оборудовании с неисправностями; оставлять, хранить и использовать на открытых площадках и во дворах тару (емкости, канистры и т.п.) с легковоспламеняющимися (далее - ЛВЖ) и горючими (далее - ГЖ), а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами; выполнять меры предосторожности при пользовании предметами бытовой химии и другими опасными в пожарном отношении веществами, материалами и оборудованием.
3. Противопожарные системы и установки находящиеся в квартире (противодымная защита, средства пожарной автоматики, системы противопожарного водоснабжения, противопожарные двери, клапаны, другие защитные устройства в противопожарных стенах и перекрытиях и т. п.) должны постоянно содержаться в исправном рабочем состоянии. Демонтаж или перенос без согласования с управляющей компанией запрещен.
4. В случае обнаружения пожара сообщить о нем в подразделение пожарной охраны и принять возможные меры к спасению людей, имущества и ликвидации пожара.
5. При необходимости отключить электроэнергию (за исключением систем противопожарной защиты), выполнить другие мероприятия, способствующие предотвращению развития пожара и задымления помещений здания.
6. При возникновении пожара, эвакуироваться из квартиры через лестничную клетку с дальнейшей эвакуацией по лестничным маршам через тамбур на улицу. В случае невозможности эвакуации через лестничные клетки(пожар в лестничной клетке, плотное задымление и т.п.), следует плотно закрыть двери квартиры, комнат (помещений), выйти на лоджию (аварийный эвакуационный выход) и любым видимым способом (махать руками, одеждой, фонарем и т.п.) привлечь к себе внимание, выполнять указания пожарных.
7. Стоянка автотранспорта на крышках колодцев пожарных гидрантов запрещается. Дороги и подъезды к источникам противопожарного водоснабжения должны обеспечить проезд пожарной техники к ним в любое время года.
8. Устройства внутриквартирного пожаротушения (типа «Роса») должны быть присоединены к крану. Необходимо следить за исправным состоянием устройства.

Правила пользования электрической и тепловой энергией

При эксплуатации действующих электроустановок запрещается:

1. Использовать приемники электрической энергии (электроприемники) в условиях, не соответствующим требованиям инструкций организаций-изготовителей, или приемники, имеющие неисправности, которые в соответствии с инструкцией по эксплуатации могут привести к пожару, а также эксплуатировать электропровода и кабели с поврежденной или потерявшей защитные свойства изоляцией.
2. Пользоваться поврежденными розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями.
3. Обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника.
4. Пользоваться электроутюгами, электроплитами, электрочайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты, без подставок из негорючих теплоизоляционных материалов, исключающих опасность возникновения пожара.
5. Применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать некалиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания.
6. Доступ в электрощитовые для посторонних лиц запрещен. Двери электрощитовых и двери поэтажных электрощитов закрыты на замок, ключи находятся в управляющей компании. Самовольное вскрытие электрощитов
запрещено.
7. При пользовании электроприборами и электроинструментами, соблюдать мероприятия по технике безопасности,
указанные в паспорте на данный прибор.

При эксплуатации систем вентиляции и кондиционирования воздуха запрещается:

1. Закрывать вытяжные каналы, отверстия и решетки;
2. Подключать к воздуховодам газовые отопительные приборы;
3. Выжигать скопившиеся в воздуховодах жировые отложения, пыль и другие горючие вещества.

Эксплуатация лифтов.

Не допускать перегрузки лифтов, открывания дверей лифта вручную на разрыв. Грузоподъемность лифта 400 кг. При возникновении пожара в здании лифт будет принудительно направлен на основной посадочный этаж. По прибытии кабины на этот этаж вы должны покинуть кабину и выйти из здания. Использование лифтов во время пожара не допускается.

Правила пользования системами водоснабжения и водоотведения.

1. Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
2. Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости, кислоты и остатки строительных смесей;
3. Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, кошачий наполнитель для туалетов, подгузники, прокладки;
4. Не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
5. Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
6. Немедленно сообщать в управляющую компанию по телефону обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
7. Оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы, пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
8. Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
9. При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищаются отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Директор ООО «Квартал» **Потребитель**

_____ **В. Я. Захаров** 1) _____(_____)
Подпись Ф.И.О

М. П.

2) _____(_____)
Подпись Ф.И.О.

3) _____(_____)
Подпись Ф.И.О.