

**ПЕРЕЧЕНЬ И КАЧЕСТВО КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.
УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ
КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ НЕАДЕКВАТНОГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕВЫДАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ
УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ.**

Требования к качеству коммунальных услуг	Должества предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг неадекватного качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги неадекватного качества
1. Всперебодное крутосудование водоснабжение в течение года	1. Каждое водоснабжение Должества поворы в водоснабжении: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа (суммарно) за три месяца на жилищной территории – 24 часа	За каждый час превышения допустимой продолжительности периода размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
2. Достовное соответствие состава и количества воды СанПиН	2. Порядок водоснабжения Должества поворы в порядке водоснабжения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа (суммарно) за три месяца на жилищной территории – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ - в соответствии с графиком	За каждый час превышения допустимой продолжительности периода размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
4. Температура горячей воды не должна превышать +75°С и быть ниже +60°С. При наличии в доме багера - температура воды не должна быть выше +90°С	Должества отклонения температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5 град. С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3 град. С	За каждый час отклонения температуры горячей воды от нормы размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
5. Поступающее соответствующие состава и свойства проточной воды СанПиН	Отклонение не допускается	Плата не является за каждый день предоставления коммунальной услуги неадекватного качества
6. Всперебодное крутосудование водоснабжение в течение года	3. Водоснабжение Должества продолжительности периода водоснабжения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа (суммарно)	За каждый час превышения допустимой продолжительности периода размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
7. Всперебодное крутосудование электроснабжение в течение года	4. Электроснабжение Должества продолжительности периода электроснабжения: 3 часа - при наличии 2-х электроснабжающих источников питания; 24 часа - при наличии 1-го источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности периода размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
8. Всперебодное крутосудование отопление в течение отопительного периода	5. Отопление Должества продолжительности периода отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов (суммарно) - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°С до нормативной; не более 8 часов (суммарно) - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°С до +12°С; не более 4 часов (суммарно) - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°С до +10°С	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилых помещениях от нормативной размер ежемесячной платы снижается на 0,15%
9. Обеспечение температуры воздуха в жилых помещениях не ниже +20°С, а в жилых комнатах не ниже +22°С	Отклонение температуры воздуха в жилых помещениях не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилых помещениях от нормативной размер ежемесячной платы снижается на 0,15%

Составитель:

ООО «Компания «Солнечная Сервис»

Ковалев К.А.

г. Томск

Составитель помещения: *Ковалев К.А.* (подпись)
Документ, удостоверяющий личность: _____ (подпись, дата и код подразделения)

Документ о собственности: _____ (номер, кадастровый номер)

Именуемый (ая) в дальнейшем «Составитель», и обязуясь с ограниченной ответственностью «Компания «Солнечная Сервис», в лице исполнительного директора Ковалева Константина Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» (УО) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ.
- 1.2. Условия настоящего Договора определяются содержанием соответствующих жилищного дома и являются одинаковыми для всех собственников помещений.
- 1.3. Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:
 - Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ.
 - Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
 - Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №634 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
 - Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»
 - Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
 - Указ поручительно-правовых актов, регулирующих сферу управления многоквартирными домами

2. Термины, используемые в Договоре

- 2.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в МКД.
- 2.2. Многоквартирный дом - единый комплекс недвижимого имущества, который включает в себя земельный участок в установленных границах и расположенные на указанном участке жилые здания, иные объекты недвижимости и другие объекты из двух и более отдельных присоединенных для жилых или иных целей помещений, имеющих самостоятельные выходы, находящиеся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, а другие части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности.
- 2.3. Общие помещения в МКД - принадлежат Собственникам помещений на праве общей долевой собственности в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, элеваторы, технические помещения, помещения в МКД, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, оборудование, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в МКД за пределами данной дом, с помещениями и общедомовыми более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД помещения на указанном земельном участке.
- 2.4. Границей между отдельной ответственной частью помещения в МКД и имуществом Собственника является:
 - по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
 - на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков на трубопроводе, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентилей - по первым сварным соединениям на стояках. Данные вентили не являются общим имуществом жилого многоквартирного дома. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к личному имуществу;
 - на системах канализации - блокосты, доступа проинка канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
 - на системах электроснабжения - входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в

относительно данных жилого дома и объектов внешнего благоустройства, вопросов их управления и эксплуатации.
12.2. Споры, возникающие между Собственником и УО в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, решаются путем переговоров.

12.3. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
12.4. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:
Приложение №1. Состав общего имущества дома.
Приложение №2. Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
Приложение №3. Перечень и качество коммунальных услуг.

13. Адрес и подпись Сторон

Фамилия	Собственник
Имя	<i>Васильев</i>
Отчество	<i>Васильевич</i>
г. Томск, ул. Д. №	<i>111</i>
Документ, удостоверяющий личность	серия
номер	
Выдан « » г.	
Кем выдан	
Зарегистрирован	
Телефон	

Васильев
Васильевич

Управляющая организация

ООО «Компания «Солнечная-Сервис»
ОГРН 110 701 701 57 64
ИНН/КПП 701 726 88 10/701 701 001
Адрес: 634049, Томск, ул. Парганаева 91
Р/с 407 028 003 538 700 000 47
Западно-Сибирский филиал ОАО АКБ «СБСБАНК»
г. Новосибирск
К/с 301 018 100 500 300 007 79
БИК 045 003 779
Телефон:
Директор-управляющая служба 65-61-03, тел. 78-78-78

Васильев
Компания «Солнечная-Сервис»
/ Команда К.А. /



содержанию и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на предстоящий календарный год, устанавливая условия их оказания и выполнения, а также утверждать размер ежемесячной платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
4.3.22. На объем работ Собственником передать и утверждать состав Совета дома, уполномоченного осуществлять контроль над деятельностью УО, проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность по выполнению условий настоящего договора, способствовать УО в выполнении условий настоящего договора.
4.3.23. Собственник в процессе проживания и обслуживания его квартиры обязан обеспечить сохранность общего имущества в МКД, лифту и подъезд в МКД и на придомовой территории, соблюдать законодательства РФ и г. Томска.
4.3.24. Собственник обязуется известить УО в течение 10 дней о получении уведомления о собственности на квартиру или внесении него изменений и передать УО копию свидетельства и последующих изменений к нему.

4.4. Собственник имеет право:
4.4.1. В случае необходимости необходимо обратиться к УО с заявлением (заявкой) о прекращении предоставления подачи и поощение воды, электроэнергии, отопления.
4.4.2. Претендовать в соответствии с действующими нормативными актами перерасчета размера оплаты за отселенные виды услуг, перерасчетаме исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (по не менее месяца) одного, нескольких или всех жильцов/жителей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии предоставления погашенных документов установленного образца.
4.4.3. Претендовать в установленном порядке от УО перерасчета платежей за услуги по Договору, за исключением услуг по управлению, в связи с несоответствием факту переезда, составу и периодичности работ (услуг).
4.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ применительно к настоящему Договору.

4.4.5. Осуществлять контроль над деятельностью УО по управлению жилым домом и придомовой территории.
4.4.6. В пределах своих полномочий, с соблюдением прав и законных интересов УО проверять ее текущую производственно-хозяйственную деятельность, но в соответствии с условиями настоящего договора.

5. Порядок определения цены договора, размера платы и ее внесения

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:
- коммунальные услуги (тепло, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение);
- содержание общего имущества многоквартирного дома;
- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- управление многоквартирным домом;
- иные услуги, определенные и утвержденные общим собранием собственников.

5.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим прейскурантом, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1.

5.3. Размер платы услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению общим имуществом многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом прислужений УО. Если Собственники пожелают на своем общем собрании не принять решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается в соответствии с п.4.2.11.

5.4. Если Собственник прожил общее собрание и представили в УО утвержденный перечень услуг и работ по не соразмерным и финансово не обоснованным размерам платы за эти услуги и работы письменно, то перечень на следующий год устанавливается в соответствии с утвержденным прейскурантом РФ минимальным перечнем услуг и работ, а размер платы в соответствии с п.4.2.11.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается УО как произведение установленных органами местного самоуправления тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям индивидуальных приборов учета. При отсутствии приборов учета или использования неоворенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг определяется равными нормативным потреблением, устанавливаемым администрацией г. Томска в порядке, определенном Правительством РФ.

5.6. Расчет и внесение оплаты за коммунальные услуги производится в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.7. Тариф (цена услуги) за оплату жилищные запоронитк дверник устрокетв (домофона), видеонаблюдения, пожарной сигнализации и иные услуги определяются на основании заключенных отдельных договоров со специализированными организациями и составляет фиксированную сумму с 1 квартиры.

5.8. Размер платы за услуги управления многоквартирным домом составляет 13 (тринадцать) процентов от стоимости услуг от Собственника денежных средств по услугам содержание, текущий ремонт общего имущества

5.9. В случае изменения стоимости услуг по настоящему Договору УО производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

5.10. Сумма оплаты, поступившая в счет погашения текущей задолженности за оказание УО услуг, распределяется пропорционально указанной в платежном документе сумме коммунальных услуг, платой за содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление домом и другими услугами.

5.11. В случае имеющейся у Собственника задолженности на предстоящие периоды, сумма, поступившая в счет погашения задолженности за оказание УО услуг, распределяется пропорционально указанной в платежном документе сумме коммунальных услуг, платой за содержание, ремонт, управление общим имуществом многоквартирного дома и другими услугами в счет погашения задолженности за предыдущие периоды.

5.12. В случае невозвращенной оплаты оказанных УО услуг, Сособственника взымаются денежные средства, установленные действующим законодательством.

5.13. Неиспользование помещений не является основанием ненесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Сособственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, осуществляемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Сособственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по «соержанию общего имущества», «теплоты» (ремонт общего имущества) и «услугам») не производится.

5.14. В срок до 5 числа месяца, следующего за расчетным, УО предоставляет собственнику счет (счет-квартал), в котором указывается расчетная плата по видам услуг.

5.15. Предоставление отсрочки или рассрочки оплаты задолженности жилищно-коммунальных услуг (в том числе погашения задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг), за исключением случаев, указанных в пункте 7.2 Правил предоставления коммунальных услуг, осуществляется на основании соглашения, заключенного между Сособственником и УО.

5.16. В случае предоставления либо несвоевременного либо ненадлежащего (недостоверного) предоставления Сособственником информации о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Сособственнику, производится расчет размера оплаты услуг исходя из расчетного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не более 3 месяцев, начиная с расчетного периода, в котором иступили указанные события, до расчетного периода (включительно), за который потребовать предоставления информации о показаниях приборов учета, без последующего перерасчета.

Стремление возместить только в случае предоставления либо несвоевременного либо ненадлежащего (недостоверного) предоставления Сособственником показаний приборов учета в помещениях не более чем за один расчетный период.

6. Передача показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов

6.1. Передача показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, установленных внутри жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, производится Сособственником помещения в УО в срок с 15 по 20 числа расчетного месяца.

6.2. Иерогичность и порядок проведения УО проверки наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, их технического состояния, достоверности предоставленных Сособственником сведений о показаниях таких приборов учета осуществляется в соответствии с Инструкцией предоставления коммунальных услуг.

7. Приемоплата и определение предоставления коммунальных услуг

7.1. Приемоплата и определение предоставления коммунальных услуг осуществляется УО в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

7.2. В случае невыполнения Сособственником п.4.3.8. настоящего договора и отсутствия у УО сведений об адресе постоянного (временного) проживания Сособственника в многоквартирном доме, Сособственник считается надлежащим образом известным о планировании отключения предоставления коммунальных услуг после направления ему письменного уведомления заказным письмом с описью вложения по адресу: нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

8. Осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри помещения Сособственника

8.1. В соответствии с п.14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, осмотр общего имущества многоквартирного дома, расположенного внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Сособственнику, производится как Сособственником, так и УО.

8.2. Сособственник обязан допускать представителей УО (в том числе представителей органов государственного контроля и надзора) в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, в заранее согласованное с УО время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев в следующем порядке:

а) УО направляет Сособственнику способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение о дате и времени допуска представителей УО для совершения осмотра и с разъяснением последствий бездействия Сособственника или его отказа в допуске УО;

б) В случае невозможности со стороны Сособственника обеспечить доступ в помещение, Сособственник обязан заблаговременно сообщить об этом УО посредством обращения в диспетчерскую службу УО либо передать письменного сообщения в УО, с последующим согласованием другой даты и времени допуска;

в) при невыполнении Сособственником обязанности, указанной в подпункте «б» настоящего пункта, УО повторно направляет Сособственнику письменное извещение;

г) УО в согласованном с Сособственником дату и время обязан провести осмотр оборудования, относящегося к общедомовому имуществу с последующим составлением двухстороннего акта осмотра. В случае отказа Сособственника от подписания акта - УО фиксирует отказ в акте и подписывает акт у члена Совета дома;

д) если Сособственник не отреагировал на сообщение УО о необходимости предоставить доступ либо 2 и более раз не допустил УО в занимаемое им жилое или нежилое помещение в согласованные с Сособственником дату и время и при этом в отношении Сособственника, проживающего в жилом помещении, у УО отсутствует информация о его временном отсутствии в занимаемом помещении, УО составляет акт об отказе в допуске к оборудованию, относящемуся к общедомовому имуществу МКД. Акт об отказе в допуске УО к осмотру оборудования, относящегося к общедомовому имуществу МКД, расцелованного в помещении Сособственника, подписывается УО и членами совета дома либо двумя дежурными лицами.

8.3. Сособственник обязан по мере необходимости допускать представителей УО в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния оборудования, относящегося к общедомовому имуществу для

ликвидации аварии - в любое время.

8.4. Сособственник, не обеспечивший доступ представителям УО для устранения аварии и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, несет ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед УО и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством.

9. Контроль

9.1. Контроль выполнения обязательств по настоящему договору включает:

- участие Сособственников через совет дома в проверках технического и санитарного состояния общего имущества, осуществление контроля оказания услуг и выполнения работ. В случае отказа от участия выполнении работ и не предоставления письменного обоснованного отказа в течение пяти рабочих дней, работы считаются принятыми;
- составление актов о нарушении условий настоящего договора, подача жалоб и претензий для устранения выявленных недостатков;
- проверка соблюдения УО установленных стандартов раскрытия информации.

9.2. Осуществление контроля над деятельностью Управляющей организации производится путем проверки состояния общего имущества жилого дома Сособственниками жилого дома с возможным привлечением специалистов, либо специализированных организаций, либо представителями уполномоченных контролирующих органов. На факты неисполнения, либо ненадлежащего исполнения обязанностей по договору Управляющей организацией составляются акты в письменной форме, которые должны быть подписаны не менее чем двумя Сособственниками, с привлечением в обязательном порядке представителя Управляющей организации, а также при необходимости представителя контролирующего органа. Акты являются основанием для снижения оплаты по договору, либо основанием принятия решения общего собрания Сособственников о расторжении договора управления.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

10.2. УО несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу Сособственника;
- возмещения вреда, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору.

10.3. Сособственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или порчи имущества других Сособственников при несоблюдении своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

10.4. Стороны освобождаются от ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, которые Стороны не могли ни предотвратить, ни предотвратить, при возникновении таких обстоятельств, Стороны извещают друг друга незамедлительно и затем подтверждают документально.

10.5. УО не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора и фактически в акте осмотра.

10.6. Сособственник несет ответственность за последствия непредоставления доступа в свои помещения для выполнения работ в их помещениях и устранении аварий в объеме вышеуказанных условий.

10.7. УО не несет ответственности и не возмещает материальный ущерб, если он возник в результате использования Сособственником общего имущества не по назначению и с нарушением законодательства, не выполненном Сособственником своих обязательств, принятии непопулярных решений, а также аварий, произошедших не по вине УО, которые невозможно было предотвратить.

11. Срок изменения и прекращение Договора

11.1. Договор действует со дня принятия и утверждения условий договора общим собранием Сособственников помещений и заключается сроком на 3 (три) года.

11.2. В случае принятия общим собранием Сособственников многоквартирного дома решения об изменении условий договора, данные изменения оформляются письменно в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

11.3. Если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

11.4. Односторонний отказ от исполнения договора может быть произведен при наличии доказательства неисполнения обязательств в другой стороне и компенсации документально подтвержденных расходов, убытков, связанных с договорным расторжением договора, согласно подпункту «г».

Договор по инициативе Сособственника считается досрочно расторгнутым, если Сособственник в установленном порядке принял на общем собрании решение о прекращении действия договора, завершив его копиями, копии направил в УО уведомление о досрочном расторжении договора, заверив его копию протокола общего собрания, копии документов, касающихся и до момента, подтверждающие факт неисполнения УО своих обязательств, а также возмещения убытков УО, возникших в связи с досрочным расторжением договора.

11.5. Общее собрание Сособственников помещений в отдельном под-дате решает вопрос об оказании услуг по уборке помещений и санитарному обслуживанию помещений в под-дате.

12. Общие условия

12.1. Настоящий договор определяет полный объем договорных отношений между Сторонами и подразумевает, что не существуют более никаких других договоров или договоренностей, письменных или устных, действующих между Сторонами

обслуживающим персоналом УО, проводить только через счет-назначение УО. За работа в услуги, оплаченные индиди собственни, все ответственность за их качество и возможные негативные последствия несет Собственник самостоятельно.

4.3.3. Вносить дополнительные плату на проведение улучшений или ремонта общего имущества МКД, если предложение о внесении таких работ поддержано большинством собственников помещений в МКД.

4.3.4. Выплатить предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-проектно-технические, противопожарные и эксплуатационные Требования.

4.3.5. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные Правительством РФ, не нарушая прав и законных интересов других граждан, проживающих в соседних квартирах и домах.

4.3.6. Содержать собственное помещение в технически исправном состоянии, проводить за свой счет его ремонт, включая капитальное оборудование в пределах Правил эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплить окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-гигиенические требования, не загромождать места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные контейнеры.

4.3.7. Известить УО об изменениях в количестве человек, фактически проживающих в квартире Собственника в срок не позднее 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник нежелательно известит УО, то Собственник производит оплату согласно тарифу за весь период с момента начала фактического проживания до окончания отопительного периода.

4.3.8. С неслезно понуждению уведомлений от УО известить, если возможно, об изменениях места постоянной (временной) регистрации собственника помещения в многоквартирном доме в течение 20 дней с момента таких изменений.

Известить УО об изменениях в способах осуществления контактов с ним в срок 5 дней с момента изменения. В случае если Собственник своевременно не известил об изменениях и это повлекло за собой дополнительные расходы УО, то Собственник обязуется компенсировать эти дополнительные расходы.

4.3.9. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям УО для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.10. Не допускать в аварийно-диспетчерскую службу УО о неисправности сетей, оборудования, сантехнических приборов качества коммунальных услуг, надежности оборудования, находящихся внутри жилого помещения, принадлежностей собственности, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности жизни и здоровью граждан.

4.3.11. Не устанавливать и не использовать электрообогревательные приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности вводнойковой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с УО. А также не докладывать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая пылесосы, увлажнители воздуха, нагревательные приборы, находящиеся внутри жилого помещения, требующая безопасной эксплуатации и санитарно-гигиенических нормативам без согласования с УО.

4.3.12. Не проводить изменения (ремонт) в квартире без согласования с УО, при этом согласованию подлежат следующие работы и действия:

- Переделывание и переоборудование помещений, изменение их функционального назначения, демонтаж стен и перегородок;
- Установка электрообогревательных приборов и устройств, ведущих к увеличению потребляемой мощности сверх допустимых пределов;
- Замена или установка дополнительных секций (приборов) отопления;
- Установка регулирующей и запорной арматуры;
- Изменение схемы учета поставки коммунальных ресурсов;
- Слив теплоносителя из систем и приборов отопления;
- Установка устройств, охраняющих и запорных устройств в общей части МКД;
- Прочие изменения, согласование которых следует из действующих норм и правил.

4.3.13. Во избежание солидарной ответственности за ущерб, возникший по вине Третьих лиц, согласовать с УО проведение необходимых организационных, технических и иных работ в квартире, в том числе, переезд УО копиями лицензий этих организаций, список работников и их паспортные данные, согласовать ход выполнения работ.

4.3.14. Своевременное осуществлять поверку приборов учета. К расходу энергии коммунальных услуг предоставляются данные только поперечных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Томска в порядке, определенном Правительством РФ.

4.3.15. Не пропускать слив воды из сантехнических и приборов отопления.

4.3.16. Оплатить все связанные с проживанием в жилом помещении либо с использованием помещений, принадлежащих Собственнику, расходы граждан с использованием Договора.

4.3.17. Предоставлять УО в срок до 20-го числа расчетного месяца показания индивидуальных приборов учета за предыдущий месяц, горячего и холодного водоснабжения.

4.3.18. В случае возникновения необходимости проведения УО не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварии, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником условий настоящего Договора, указанный работа производится за счет Собственника.

4.3.20. В случае продажи квартиры, погасить задолженность за жилищно-коммунальные услуги, пропавшие все коммунальные услуги с УО, внести все долги и платежи вносится, установленные решениями общего собрания собственников помещений дома, известить нового приобретателя квартиры о необходимости возмещения расходов УО и других расходов на содержание и обслуживание общего имущества МКД.

4.3.21. Ежегодно, не позднее 21 декабря текущего года, совместно с другими собственниками проводить общее собрание, на котором определять (утверждать) состав общего имущества, и с учетом предоставлений УО, утверждать перечень услуг по

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

№ п/п	Объект	Ед. измерения	Количество
1.	Строительные конструкции:		
1.1.	Фундамент	шт.	
1.2.	Стены (несущие и ненесущие строительные конструкции)	м ²	
1.3.	Перегородки	м ²	
1.4.	Полы	м ²	
1.5.	Крыши (индивидуальная, общая, железобетонная, металлическая кровля)	м ²	
1.6.	Окна	шт.	
1.7.	Двери	шт.	
1.8.	Лестничные марши	шт.	
1.9.	Лифтовые шахты (если есть)	шт.	
2.	Помещения:		
2.1.	Межквартирные лестничные площадки, за исключением кладовых, расположенных на лестничной площадке или на смежных лестничных площадках, угловых без балконов	м ²	
2.2.	Чердак	м ²	
2.3.	Подвал	м ²	
2.4.	Лифты (если есть)	шт.	
2.5.	Коридоры	шт.	
2.6.	Технические этажи	м ²	
3.	Ижеквартирные оборудование:		
3.1.	Система центрального отопления	м.п.	
3.1.1.	Одноконтурный прибор учета тепловой энергии	шт.	
3.2.	Система горячего водоснабжения	м.п.	
3.2.1.	Одноконтурный прибор учета горячего водоснабжения	шт.	
3.3.	Система водопровода	м.п.	
3.3.1.	Одноконтурный прибор учета водоснабжения	шт.	
3.4.	Система водоотведения	м.п.	
3.4.1.	Одноконтурный прибор учета водоотведения	шт.	
4.	Внутридомовое электротехническое оборудование:		
4.1.	Одноконтурный прибор учета электрической энергии	шт.	
4.2.	Внутридомовое электротехническое оборудование сети питания	м.п.	
4.2.1.	Внутридомовое электротехническое оборудование сети до ВРУ	м.п.	
4.2.2.	Перефазирование внутридомовое электротехническое сети	м.п.	
4.3.	Этажные щиты и шкафы	шт.	
4.4.	Осветительные установки и приборы осветительных помещений	шт.	
5.	Внутридомовое газовое оборудование (если есть)	м.п.	
5.1.	Одноконтурный прибор газоснабжения	шт.	
6.	Внутридомовое санитарно-техническое оборудование:	шт.	
6.1.	Бойлер (если есть)	шт.	
7.	Земельный участок (если сформирован)	шт.	

Граница раздела между общим имуществом многоквартирного дома и личным имуществом собственников помещений (квартиры)

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом собственников помещений является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещений, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру). Т.е. стена, дверь и внутренняя отсечка относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещениях (квартиры). Т.е. первый вентиль и система далее - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентилей - по первым шаровым соединениям на стояках трубопроводов. Остальные приборы, расположенные в помещении собственника относятся к общему имуществу. В подвалах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от проектной или иной документации. Подогревательные при отсутствии отсекающих вентилей являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных собственником.
- на системе водоснабжения (холодной) - поверхность распределительной трети канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире). Т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения - входные осветительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и вводная электрическая проводка с электрособорудованием - относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры). Этажный щиток и стояковые клеммы относятся к общему имуществу;
- на системе газоотведения - отсекающая арматура (вентиля) газопроводной трубы внутри квартиры. Т.е. осветительный газовый щиток (группа) после вентилей и газовая шпилька относятся к личному имуществу.

Ремонт личного имущества собственника помещения (квартиры) проводится за собственные средства.

За герметичность соединений на границе раздела отвечает собственник.

этажном цитесе. Квартирный электросчетчик не является общим имуществом;

- на системе газоотведения - отсекания арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещениях (квартиры). При отступлении вентилей - по первому наружным соединениям на стояке. Данные вентили не являются общим имуществом многоквартирного дома.

2.5. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника помещений в данном доме) определяется отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

2.6. Коммунальные услуги - холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

2.7. Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. включает: - уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамера, подьезда, лестничных площадок и маршей, крыша лифта (он) при их наличии;

- содержание придомовой территории (уборка, озеленение, благоустройство земельного участка);

- вывоз ТБО;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- обслуживание технических элементов многоквартирного дома; в том числе лифтов и общедомовых приборов учета, а также техническое обслуживание многоквартирного дома;

- обеспечение вывоза отходов, пожарной сигнализации, домофонов (в случае принятия собственниками соответствующего решения на общем собрании);

2.8. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммунальной, оборудования, конструкций.

Выделяет:

- текущий ремонт общего санитарно-технического оборудования;

- текущий ремонт электротехнического оборудования;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;

- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т.д.).

2.9. Управление многоквартирным домом - комплекс работ и услуг по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.1. Собственник поручает, а УО в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. Собственник обязуется оплачивать услуги УО в порядке, установленном настоящим Договором.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **Управляющая организация обязана:**

4.1.1. Заключать с другими Собственниками в доме договоры управления многоквартирным домом с односторонними и равными условиями.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Обеспечить надлежащее качество предоставляемых услуг.

4.1.4. Сохранять Многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

4.1.5. Обеспечить техническое обслуживание МКД в соответствии со следующими функциональными обязанностями:

- планирование, организация технического обслуживания, работ по текущему ремонту;
- организация аварийно-диспетчерского обслуживания;
- организация санитарного содержания общего имущества в МКД;
- организация подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
- проведение периодических технических осмотров и обслуживания МКД;
- составление перечня требуемых работ по ремонту и обслуживанию МКД и помещений относящихся к общему имуществу;
- 4.1.6. Обеспечить управление МКД в следующем объеме:
 - ведение технической документации;
 - составление планов-графиков подготовки МКД к сезонной эксплуатации;
 - организация контроля за расходованием всех видов ресурсов;
 - заключение договоров с подрядчиками и поставщиками, оплата их работ и услуг;

Перечень в периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290, (далее - ПП-290).
Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждены Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г. №16 (далее - ПП-16)

Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, обязательные для их оказания и выполнения согласно ПП-16 и ПП-290	Периодичность
Управление домом и содержание общего имущества	
1. Напоминание стандартов управления (раздел II ПП-16)	ежемесячно
2. Аварийно-диспетчерское обслуживание (раздел IV ПП-16)	ежедневно
3. Техническое обслуживание общего имущества (пп.1-20, за искл.пп.7/8, 7/9 ПП-290)	ежедневно
4. Содержание лифтов (п.22 ПП-290)	ежедневно
5. Содержание внутридомового газового оборудования (п.21 ПП-290), при наличии	ежедневно
6. Содержание систем пожаротушения и сигнализации (п.27 ПП-290), при наличии	ежедневно
7. Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (п.26 пп-290)	ежедневно
8. Уборка придомовой территории (в ручную) (п.24-25 ПП-290)	по графику
9. Уборка подьездов (п.23/1-4 ПП-290)	по графику
10. Сигнализация в вывозом или без вывоза мусора с территории многоквартирного дома (п.24 ПП-290)	по заявкам
11. очистка кровли от мусора (п.7/8 ПП-290)	2 раза в год
12. очистка кровли и навесов от снега и наледи (пп.7/9 ПП-290)	ежедневно при необходимости
13. дератизация и дезинсекция помещений (п.23/5 ПП-290)	по графику
14. другие услуги, обеспечивающие устранение причин ненадлежащего содержания общего имущества	по заявкам
Текущий ремонт общего имущества	
15. ремонт крыши для устранения протечек (п.7/14 ПП-290)	необходимость
16. ремонт дверных и оконных запорных устройств в отопительный период (п.13/2 ПП-290)	в течение суток
17. восстановление паразитов отопления и водоснабжения, ремонт участков трубопроводов в отапливаемых помещениях, водоснабжения и водоотведения (пп.17/2, 18/2, 18/5 ПП-290)	в течение суток
18. устранение неисправностей дверей подвалов и заборных устройств на них (п.2/2 ПП-290)	в течение 5 дней
19. наладочные и ремонтные работы на ИТП подвалов и заборных устройств на них (п.2/3 ПП-290)	в течение 5 дней
20. восстановление исправности элементов внутренней канализации, капитализационных выгребов и внутридомового водостока (п.18/6 ПП-290)	в течение 5 дней
21. другие работы, обеспечивающие оперативное устранение выявленных повреждений и неисправностей, создающих угрозу жизни и здоровью граждан и порчи их имущества (п.10/1/2/6 ПП-290)	в случае необходимости

Собственник

Солнцева
Управляющая организация
ООО «Компания «Солнцева-Сервис»
Козлова К.А. /