



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

09.04.2010

г. Казань

№ 251

О мерах по развитию конкуренции в сфере
управления многоквартирными домами

В целях реализации положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», Закона Республики Татарстан от 04.05.2006 № 34-ЗРТ «О противодействии коррупции в Республике Татарстан», Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, Стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектов естественных монополий, осуществляющих деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2009 № 1140, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и развития конкуренции в сфере предоставления населению услуги по управлению многоквартирными домами Кабинет Министров Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять предложения Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан (Татарстан), Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан, органов местного самоуправления Республики Татарстан, Общественной палаты Республики Татарстан, Федерации профсоюзов Республики Татарстан, Регионального отраслевого объединения работодателей «Союз коммунальных

предприятий Республики Татарстан» и саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами о необходимости принятия неотложных мер по развитию конкуренции в сфере предоставления населению услуги по управлению многоквартирными домами и в целях их реализации:

определить рекомендованную норму оптимальной управляемости многоквартирными домами в составе одной управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, собственники помещений которых выбрали способ управления и реализовали решение о выборе способа управления, в объеме не выше 100 000 кв.метров общей площади;

рекомендовать управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам и саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами при принятии собственных актов использовать:

примерное штатное расписание управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива согласно приложению № 1;

примерную должностную инструкцию старшего по дому согласно приложению № 2;

примерный договор управления многоквартирным домом с собственником помещения согласно приложению № 3;

базовый перечень информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, в сфере управления многоквартирными домами согласно приложению № 4.

2. Поддерживать инициативы Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан по:

ведению со II квартала 2010 года ежегодного мониторинга степени развития конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами с применением рекомендованной нормы оптимальной управляемости многоквартирными домами, определенной в пункте 1.1 настоящего постановления, и размещению и актуализации его на своем официальном интернет-сайте;

приведению территориального объединения домов в соответствие с п.2 ст.136 Жилищного кодекса Российской Федерации;

включению в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более 35 процентов, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, занимающих доминирующее положение на локальном конкурентном рынке услуг по управлению многоквартирными домами.

3. Предложить органам местного самоуправления:

отбор управляющей организации для управления многоквартирными домами осуществлять в форме открытого конкурса в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в том числе с возможностью размещения конкурсной информации на электронной торговой площадке;

совместно с Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан осуществлять контроль за соблюдением порядка проведения открытых конкурсов на право управления многоквартирными домами, их обслуживания и проведения в них капитального ремонта;

оказывать содействие субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющим свою деятельность в сфере оказания населению жилищных и коммунальных услуг, в том числе с использованием системы грантовой поддержки;

совместно с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан и Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан обеспечить актуализацию документов, содержащих технические и эксплуатационные характеристики многоквартирных домов в соответствии с приложением № 1 к примерному договору управления многоквартирным домом с собственником помещения, а также размещение их на официальных интернет-сайтах Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан и соответствующих муниципальных образований;

создать условия для завершения работ по формированию на территории муниципальных образований территориальных общественных самоуправлений, учитывая оптимальность совмещения границ территории, на которой осуществляется территориальное общественное самоуправление, с территориальными границами управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов;

оказывать содействие гражданам в организации территориальных общественных самоуправлений на соответствующих территориях, поддержку в их деятельности, в том числе путем заключения договоров об использовании средств местных бюджетов;

рекомендовать к выбору руководителем территориальных общественных самоуправлений граждан из числа старших по домам;

завершить работу по оформлению и передаче документации на общедомовую собственность многоквартирных домов собственникам помещений, включая прилегающие земельные участки.

4. Предложить органам территориального общественного самоуправления:

при создании наблюдательного совета территориального общественного самоуправления предлагать к избранию в его состав депутатов Совета муниципального образования, а также представителей: старших по домам, управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских

кооперативов, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории территориальных общественных самоуправлений или микрорайонов;

организовать системный мониторинг целевого использования финансовых средств, полученных управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами в сфере управления многоквартирными домами, за предоставление жилищных услуг;

активизировать работу по осуществлению в соответствии с их уставами хозяйственной деятельности по благоустройству территории, иной хозяйственной деятельности, направленной на удовлетворение социально-бытовых потребностей граждан, с использованием средств местных бюджетов на основании договоров с органами местного самоуправления.

5. Предложить органам местного самоуправления, управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам:

при проведении годовых общих собраний собственников жилья применять преимущественно очную форму голосования;

разработать комплекс мероприятий по определению и поощрению лучших старших по домам, включая организацию и проведение ежегодных конкурсов.

6. Министерству труда, занятости и социальной защиты Республики Татарстан совместно с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан обеспечивать подготовку специалистов в области управления многоквартирными домами из числа безработных граждан и работников организаций, находящихся под угрозой увольнения (простой, введение режима неполного рабочего времени, предоставление отпусков без сохранения заработной платы по инициативе работодателей, проведение мероприятий по высвобождению работников), в рамках Республиканской программы содействия занятости населения на 2008 – 2010 годы и Региональной программы дополнительных мероприятий, направленных на снижение напряженности на рынке труда Республики Татарстан, на 2010 год.

7. Комитету по развитию малого и среднего предпринимательства Республики Татарстан совместно с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан обеспечивать подготовку специалистов в области управления многоквартирными домами из числа иных категорий граждан, включая индивидуальных предпринимателей, управляющего персонала многоквартирных домов, старших по многоквартирным домам, в рамках Программы поддержки малого предпринимательства в Республике Татарстан на 2005 - 2010 годы.

8. Принять предложение Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан (Татарстан) о создании совместно с Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан телефона «горячей линии» по вопросам, касающимся предоставления жилищных и коммунальных услуг.

9. Поддержать инициативы саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами:

об оказании методической помощи по вопросам заключения между ними и поставщиками коммунальных услуг договоров комиссии при оказании населению коммунальных услуг в целях снижения тарифной нагрузки на население и оптимизации налоговых платежей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов;

об организации проведения добровольной сертификации управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов;

о привлечении для управления многоквартирными жилыми домами в том числе специалистов, имеющих опыт работы в качестве арбитражных управляющих;

об организации работы по ведению, актуализации и размещению на своем официальном интернет-сайте:

Реестра управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, прошедших сертификацию, согласно приложению № 5 и их рейтинга;

Реестра руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, нарушавших обязательства договоров с собственниками помещений в многоквартирных домах, согласно приложению № 6.

10. Республиканскому агентству по печати и массовым коммуникациям «Татмедиа» обеспечить широкое и регулярное освещение работы управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов.

11. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан.

И.о. Премьер-министра
Республики Татарстан



Р.Ф.Муратов

Приложение № 1 к постановлению
Кабинета Министров
Республики Татарстан
от 09.04. 2010 № 251

Таблица

Примерное штатное расписание управляющей организации, товарищества
собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного
специализированного потребительского кооператива

(единиц)

Наименование должности	Общая площадь домов, тыс. кв. метров		
	до 10	до 50	до 100
Управляющий	до 1	до 1	до 1
Бухгалтер	до 1	до 1	до 1
Паспортистка	до 1	до 1	до 1
Старший по дому	до 1	до 5	до 10
Главный инженер	-	-	до 1

И.о. Руководителя Аппарата
Кабинета Министров
Республики Татарстан

Ш.Х.Гафаров

Утверждена общим собранием собственников _____
(наименование организации)

« ____ » _____ 20__ года

С инструкцией ознакомлен(а) _____

ПРИМЕРНАЯ ДОЛЖНОСТНАЯ ИНСТРУКЦИЯ СТАРШЕГО ПО ДОМУ

1. Общие положения

1.1. Старший по дому избирается из числа жителей многоквартирного дома на общем собрании путем простого голосования.

1.2. Старший по дому руководствуется непосредственно решениями общего собрания собственников многоквартирного дома.

2. Права

Старший по дому имеет право:

2.1. Быть членом и (или) являться руководителем территориального общественного самоуправления.

2.2. Получать от управляющей организации информацию, необходимую для информирования собственников жилья в многоквартирном доме.

2.3. Вносить предложения по повышению эффективности содержания, эксплуатации и ремонта многоквартирного дома.

2.4. Участвовать в заседаниях органов управления управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

2.5. Осуществлять контроль совместно с собственником многоквартирного дома, наблюдательным советом общественного самоуправления за исполнением договора управления многоквартирным домом с собственником помещения, заключенного с управляющей организацией.

2.6. Взаимодействовать с органами территориального общественного самоуправления, уполномоченным участковым милиции, Управлением Федеральной миграционной службы по Республике Татарстан, управляющей организацией по вопросам:

- соблюдения в многоквартирном доме общественного порядка и тишины;
- соблюдения законодательства в области государственной регистрации по месту жительства.

3. Обязанности

3.1. Представление интересов жильцов многоквартирного дома, в том числе в качестве члена наблюдательного совета территориального общественного самоуправления, во взаимодействии с управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом в случае, если такое решение принято на общем собрании собственников жилья многоквартирного дома.

3.2. Обеспечение исполнения решений, принятых на общем собрании собственников, в рамках делегированных ему полномочий (в том числе путем оформления доверенности). Решение о наделении полномочиями принимается на общем собрании собственников.

3.3. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных услуг в соответствии с установленными техническими и санитарно-эпидемиологическими требованиями по эксплуатации жилых домов, а также действующего договора управления многоквартирным домом с собственником помещения.

3.4. Осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг в соответствии с установленными техническими и санитарно-эпидемиологическими требованиями по эксплуатации жилых домов, а также действующего договора управления многоквартирным домом с собственником помещения.

3.5. Снятие или присутствие при снятии показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

3.6. Разъяснение жильцам многоквартирного дома их прав и обязанностей относительно содержания и эксплуатации жилых и нежилых помещений, мест общего пользования.

3.7. Оказание информационной поддержки жильцам многоквартирного дома относительно получения ими адресов и контактных телефонов эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб в случае возникновения аварийных, чрезвычайных и иных форс-мажорных ситуаций.

3.8. Осуществление контроля и проведение соответствующей разъяснительной работы по вопросам платежной дисциплины жильцов за оказанные жилищные и коммунальные услуги.

3.9. Подготовка предложений по повышению эффективности эксплуатации и содержания общего имущества собственников многоквартирного дома.

3.10. Подготовка отчета и информирование на общем собрании собственников многоквартирного дома о результатах своей деятельности.

4. Критерии качества исполнения должностных обязанностей

Критериями надлежащего исполнения старшим по дому своих должностных обязанностей являются:

отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на качество и своевременность оказания жилищных и коммунальных услуг за истекший период;

отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за истекший период;

собираемость платы со 100 процентов собственников помещений за жилищные и коммунальные услуги.

5. Ответственность

Старший по дому несет ответственность в случае невыполнения критериев, указанных в п.4 настоящей инструкции, в соответствии с нормами трудового законодательства.

И.о. Руководителя Аппарата
Кабинета Министров
Республики Татарстан

Ш.Х.Гафаров

ПРИМЕРНЫЙ ДОГОВОР № ____

управления многоквартирным домом с собственником помещения

г. _____ " __ " _____ 200_ г.

Собственник помещения _____ (жилого, нежилого) _____, расположенного в многоквартирном доме по адресу _____ (далее - многоквартирный дом), именуемый далее «Собственник», действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности от _____ № _____, с одной стороны, и _____, именуемое далее «Управляющая организация», в лице директора _____, действующего на основании Устава (Положения), с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

1.2. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, проведенного в очной форме, от «__» _____ 201_ г. (либо протокола открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке от «__» _____, проведенного _____).

1.3. Условия настоящего Договора определены общим собранием собственников многоквартирного дома, проведенным в очной форме, и являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления данного многоквартирного дома. Между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация в порядке и на условиях, установленных общим собранием, проведенным в очной форме, и Договором.

1.5. При формировании тарифа на управление домом в расчет принимается численность Управляющей организации, соответствующая примерному штатному расписанию управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, утвержденному постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

1.6. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Конституцией Республики Татарстан, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307, постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан от 19.02.2010 № 85 «О мерах по повышению эффективности системы защиты прав и интересов населения при предоставлении жилищных и коммунальных услуг», от 09.04.2010 № 250 «О мерах по повышению качества и обоснованности размера платы оказываемых населению жилищных и коммунальных услуг», от 14.04.2010 № 262 «О защите законных прав и интересов граждан, своевременно оплачивающих жилищные и коммунальные услуги», от 09.04.2010 № 251 «О мерах по развитию конкуренции в сфере управления многоквартирными домами» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Татарстан, регулирующими жилищные отношения.

1.7. Представитель Собственника (собственников) помещений в многоквартирном доме, указанный в решении общего собрания данных собственников, которым была выбрана Управляющая организация, после подписания настоящего Договора должен в течение 10 календарных дней передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы.

1.8. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на момент заключения настоящего Договора отражаются в Акте технического состояния многоквартирного дома (приложение № 1 к Договору).

1.9. Акт оценки технического состояния жилого дома составляется при передаче дома в управление Управляющей организации, а также при расторжении настоящего Договора по соответствующим основаниям.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник (либо его представитель) поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательства совершать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) все необходимые юридические и фактические действия,

направленные на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, по предоставлению коммунальных услуг Собственнику (лицу, пользующемуся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения), а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Объект управления: многоквартирный дом, находящийся по адресу: _____.

2.3. В состав указанного в предыдущем пункте многоквартирного дома входят: _____.

2.4. Перечень и качество коммунальных услуг, предоставляемых Собственнику, приведен в приложении № 2 к Договору, базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства приведен в приложении № 3 к Договору.

2.5. Перечень и качество коммунальных услуг, приведенный в приложении № 2 к Договору, должны соответствовать положениям постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

2.6. Базовый перечень показателей качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, приведенный в приложении № 3 к Договору, должен соответствовать базовым показателям качества содержания, эксплуатации и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

2.7. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственнику, приведен в приложении № 4 к Договору.

2.8. Перечень услуг и работ по настоящему Договору может быть изменен в соответствии с действующим законодательством путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, составленного в 2 экземплярах и подписанного Сторонами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Сторон:

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

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Заключать договор управления многоквартирным домом на текущий год только с одной управляющей организацией.

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

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

3.2.4. Своевременно в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений, проведенным в очной форме, оплачивать предоставленные ему по настоящему Договору услуги.

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

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

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

3.2.8. Ежемесячно своевременно и самостоятельно осуществлять снятие показаний квартирных (индивидуальных) приборов учета и предоставлять Управляющей организации в срок до ____ числа месяца, следующего за отчетным, или в заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний представителей Управляющей организации или старшего по дому.

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

3.2.10. Не производить, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

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

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

3.2.12. В семидневный срок уведомлять Управляющую организацию о выселении и вселении граждан в жилые помещения путем подачи письменного уведомления об этом.

3.2.13. Сообщать в письменной форме об имеющихся возражениях по предоставленному Управляющей организацией отчету о выполнении поручения по условиям настоящего Договора в течение _____ дней после его представления. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым.

3.2.14. Исполнять иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

3.3.2. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством, для чего:

предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества;

заключать от имени и за счет Собственника (либо его представителя) договоры с организациями – поставщиками коммунальных услуг;

контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

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

3.3.3. Выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества, для чего:

проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества на основе открытых конкурсов, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, и заключать с ними от имени и за счет Собственника договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно;

контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

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

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

подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения: об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения капитального ремонта многоквартирного дома, по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за

капитальный ремонт для каждого собственника помещения, по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое ими в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;

подготавливать и представлять Собственнику (либо его представителю) предложения: об организации открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке, на право проведения работ по текущему ремонту и смете на их проведение, по размеру платежа за текущий ремонт для каждого собственника помещения;

осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;

обеспечивать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома;

обеспечивать во взаимодействии с уполномоченными участковыми милиции, наблюдательным советом соответствующего территориального общественного самоуправления и старшим по дому соблюдение в многоквартирном доме общественного порядка и тишины;

предварительно письменно уведомлять граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены и иных работ по содержанию общедомового имущества и благоустройства прилегающей территории, согласовывать сроки проведения указанных работ;

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

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

3.3.5. Обеспечивать сохранность и надлежащее использование объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.3.6. По требованию Собственника (либо его представителя) знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего Договора.

3.3.7. Ежегодно информировать Собственника (либо его представителя) о том, входит ли Управляющая организация в Реестр управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, прошедших сертификацию в саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами, учитывая ее рейтинг.

3.3.8. Ежегодно информировать Собственника (либо его представителя) о том, входит ли Управляющая организация в Реестр руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их

подрядных организаций, нарушавших договорные обязательства с собственниками помещений в многоквартирных домах.

3.3.9. Обеспечивать Собственника (либо его представителя) информацией в соответствии с базовым перечнем информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

3.3.10. Совместно с уполномоченными участковыми милиции, представителями территориальных общественных самоуправлений, старшими по домам осуществлять мониторинг количества фактически проживающих в доме граждан с целью корректного начисления жилищных и коммунальных услуг.

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

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

3.3.13. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. С целью повышения эффективности работы по сбору платы за предоставленные жилищные и коммунальные услуги применять положения:

статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие ответственность Собственника за несвоевременное внесение указанной платы;

статьи 212 Налогового кодекса Российской Федерации, предусматривающие в качестве материальной выгоды Собственника объем средств, невыплаченных за предоставленные жилищные и коммунальные услуги.

3.3.14. Информировать Собственника (либо его представителя) в письменной форме об изменении размеров тарифов на коммунальные услуги не позднее чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.3.15. Ежегодно согласовывать с Собственником (либо его представителем) смету доходов и расходов многоквартирного дома и тарифы на услуги по содержанию и ремонту общего имущества.

3.3.16. Рассматривать обращения Собственника (либо его представителя) и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.3.17. Представлять в течение I квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме, Собственнику (либо его

представителю) отчет (в соответствии с приложением № 5 к Договору) о выполнении настоящего Договора.

3.3.18. Выполнять предусмотренные настоящим Договором обязанности надлежащим образом и своевременно, руководствуясь указаниями Собственника (либо его представителя). Указания Собственника (либо его представителя) должны быть правомерными, осуществимыми и конкретными.

3.3.19. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

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

4.1.3. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

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

4.1.5. Получать информацию в соответствии с базовым перечнем информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан.

4.1.6. Знакомиться с договорами, заключенными в целях реализации настоящего Договора Управляющей организацией.

4.1.7. Требовать от Управляющей организации в течение I квартала года, следующего за отчетным, либо в сроки, определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в очной форме, отчет (в соответствии с приложением № 5 к Договору) о выполнении настоящего Договора.

4.1.8. Осуществлять контроль за сроками и качеством исполнения обязательств Управляющей организацией по настоящему Договору в соответствии с п.7 настоящего Договора.

4.1.9. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению,

содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.10. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном в приложении № 3 к Договору.

4.1.11. Требовать от Управляющей организации, в том числе в судебном порядке, выплаты неустоек, пеней, возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.12. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредоставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.13. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора или его расторжении на общем собрании собственников, проведенном в очной форме, в порядке, установленном законодательством.

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

4.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

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

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

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

4.2.6. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

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

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

4.2.9. В случае непредставления Собственником или нанимателями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях,

принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

4.2.10. Организовывать 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.

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

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. Собственник несет ответственность:

5.2.1. За ущерб, причиненный Управляющей организации в результате противоправных действий в период действия настоящего Договора; за ущерб, причиненный Управляющей организации, установленный судебными решениями по искам третьих лиц, в том числе ресурсоснабжающих организаций.

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

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

5.3. Управляющая организация несет ответственность: за ущерб, причиненный Собственнику в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного ущерба; по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями; за организацию и несоответствие предоставляемых услуг требованиям нормативных правовых актов.

6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Сумма Договора определяется как сумма платы за выполненные работы, предусмотренные приложениями № 2 и № 4 к Договору, и набора дополнительных услуг по согласованию с Собственником (или его представителем).

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

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

плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очной форме, с учетом Методических рекомендаций по расчету размера платы за жилищные услуги и предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается на срок не менее одного года.

6.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

6.4. Собственник вносит плату на указанный Управляющей организацией ее расчетный счет.

6.5. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее _____ числа месяца, следующего за расчетным.

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

6.7. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

6.8. Если в многоквартирном доме существуют помещения, сданные органами местного самоуправления на условиях найма, то для их управления и содержания заключается договор между Управляющей организацией и органами местного самоуправления, аналогичный настоящему Договору.

7. КОНТРОЛЬ НАД ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Контроль может осуществляться:

самостоятельно Собственником (либо его представителем);

ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления;

сторонней организацией, специалистами и экспертами (далее – Эксперты), привлекаемыми Собственником;

самой Управляющей организацией;

органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов).

7.2. Привлекаемые для контроля Эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

Договор с Экспертами заключается без согласия Управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, подрядчиков, оказывающих услуги по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме.

Решение о привлечении Экспертов с целью осуществления контроля и надзора за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору принимается большинством голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проведенном в очной форме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на оплату услуг по договору с Экспертами соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

При принятии такого решения договор с Экспертами заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с каждым собственником помещения в таком доме на условиях, указанных в решении общего собрания.

Условия договора с Экспертами устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Изменение и (или) расторжение договора с Экспертами осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

4.1.15. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору возможно посредством:

участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

присутствия при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;

ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом;

иными разрешенными законодательством способами.

Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору должен, в частности, предусматривать:

документирование нарушений Управляющей организацией ее обязательств по Договору;

процедуры коммуникации собственников помещений с менеджментом управляющей организации для принятия им мер, корректирующих действия Управляющей организации по выполнению своих обязательств по Договору;

сбор и предоставление информации Управляющей организации о пожеланиях, нуждах, предпочтениях и ожиданиях своих клиентов - собственников помещений;

сбор и предоставление информации Собственнику, позволяющей разрабатывать со стороны Собственника предложения о внесении изменений в Договор (изменения в составе модулей работ и услуг);

оценку обоснованности предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта, об изменении размеров платы по Договору, о внесении изменений в Договор.

7.3. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником (собственниками) и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями настоящего раздела Договора;

инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

7.4. Контроль за деятельностью Управляющей организации осуществляется в следующих формах:

отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора по форме в соответствии с приложением № 5 к Договору;

оформление акта оценки качества работ по договору управления многоквартирным домом в соответствии с приложением № 6 к Договору;

перечень мер контроля за выполнением обязательств управляющей многоквартирным домом организации по договору управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и дополнительные условия порядка осуществления таких мер в соответствии с приложением № 7 к Договору;

раскрытие Управляющей организацией информации в соответствии с базовым перечнем информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан;

проверка целевого использования переданных Управляющей организации денежных средств, в том числе посредством проведения проверок (ревизий) комиссией, сформированной из собственников помещений в многоквартирном доме, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления и (или) Экспертов, а также должностных лиц органов государственной власти и местного самоуправления;

проверка наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов;

проверка хода работы по обслуживанию многоквартирного дома и придомовой территории;

контроль объема и качества оказания услуг, правомерности использования средств;

проверка санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий;

иные формы.

7.5. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома; неправомерных действий Собственника по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора. Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

7.6. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 часов по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть

ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

7.7. Акт должен содержать дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

7.8. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

7.9. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

7.10. Оценка качества работы Управляющей организации осуществляется самостоятельно Собственником (либо его представителем); ревизионной группой (комиссией), созданной из числа собственников, старшего по дому, наблюдательного совета территориального общественного самоуправления; Экспертами, привлекаемыми Собственником; самой Управляющей организацией; органами власти (за выполнением требований нормативных правовых актов) на основе **следующих критериев:**

финансовая состоятельность (задолженность Управляющей организации перед обслуживающими организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и другими организациями не может быть больше величины ее активов);

отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период;

отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период;

целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат;

соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления;

проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями-контрагентами;

собираемость платы со 100 процентов собственников жилых помещений за жилищные и коммунальные услуги;

заключение договоров с подрядными организациями по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке;

проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования.

Оценка качества исполнения каждого критерия производится в баллах от 0 до 10 (Таблица 1).

Таблица 1

Критерии оценки качества исполнения Управляющей организацией договорных обязательств

№ п/п	Наименование критерия	Оценка (баллы)
1.	Финансовая состоятельность (отношение суммы задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими, подрядными организациями, учреждениями финансово-кредитной системы и иной задолженности к общей величине активов)	+10 баллов - до 1, 0 баллов - свыше 1
2.	Отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на поставку жилищных и коммунальных услуг за отчетный период	+10 - отсутствие жалоб, - 1 балл - 1 жалоба, - 2 балла – 2-3 жалобы, - 3 балла – 4-5 жалоб, - 4 балла – 5-7 жалоб, - 5 баллов – 7-10 жалоб, - 10 баллов – свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек
3.	Отсутствие со стороны собственников жилых помещений нареканий на осуществление претензионной деятельности за отчетный период	+10 – отсутствие жалоб, - 1 балл - 1 жалоба, - 2 балла – 2-3 жалобы, - 3 балла – 4-5 жалоб, - 4 балла – 5-7 жалоб, - 5 баллов – 7-10 жалоб, - 10 баллов – свыше 10 жалоб. Количество жалоб подсчитывается на каждые 100 человек
4.	Целевое использование финансовых средств в разрезе статей затрат	- 10 баллов – наличие фактов нецелевого использования,

		+ 10 баллов - отсутствие нецелевого использования
5.	Соблюдение плана-графика проведения текущего ремонта внутридомовых санитарно-технических, электрических, водопроводных сетей и сетей отопления	+ 10 баллов – соблюдение плана-графика, - 10 баллов – несоблюдение плана-графика
6.	Проведение своевременных расчетов по договорам с ресурсоснабжающими, подрядными и иными организациями-контрагентами	+ 10 баллов – отсутствие фактов несвоевременных расчетов, - 10 баллов – наличие фактов несвоевременных расчетов
7.	Собираемость платы со 100 процентов собственников помещений за жилищные и коммунальные услуги	+ 10 баллов – 98-100 процентов собираемости платы, 0 баллов – 50-97 процентов собираемости платы, - 10 баллов – менее 50 процентов собираемости платы
8.	Заключение договоров с подрядными организациями по итогам проведения открытого конкурса, в том числе с размещением конкурсной документации на электронной торговой площадке	+ 10 баллов – заключение всех договоров по итогам проведения открытого конкурса, 0 баллов – заключение более 50 процентов договоров без проведения открытого конкурса, - 10 баллов – заключение менее 50 процентов договоров без проведения открытого конкурса
9.	Проведение мероприятий по внедрению энергоресурсосберегающих технологий, инновационных проектов и решений, энергосберегающих материалов и оборудования	+ 10 баллов – каждое внедренное мероприятие, 0 баллов - отсутствие внедренных мероприятий

Общая оценка эффективности деятельности Управляющей организации производится в соответствии со следующими итоговыми значениями (на каждые 100 человек по обозначенным выше критериям):

«отлично» – 90 и более баллов,

«хорошо» – от 70 до 89 баллов,

«удовлетворительно» – от 50 до 69 баллов,

«неудовлетворительно» – менее 50 баллов.

Условием безусловного расторжения Договора является оценка «неудовлетворительно».

7.11. Недостатки, выявленные Собственником (либо его представителем), или ревизионной группой, или наблюдательным советом территориального общественного самоуправления фиксируются в письменном виде (актом) в присутствии уполномоченных представителей Управляющей организации.

Недостатки, указанные в акте, а также предложения Собственников (либо его представителя) по устранению этих недостатков рассматриваются Управляющей организацией в течение 10 календарных дней с момента получения акта.

Управляющая организация в течение 10 календарных дней с момента получения акта обязана организовать обсуждение недостатков и предложений по их устранению на общем собрании собственников, проведенном в очной форме, с участием своего представителя.

Указанные недостатки позволяют считать условия заключенного договора неисполненными. Это, в свою очередь, является основанием для включения руководителя Управляющей организации в Реестр руководителей управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов и их подрядных организаций, нарушавших обязательства договоров с собственниками помещений в многоквартирных домах.

7.12. Договор считается исполненным при подписании сторонами акта о приеме-сдаче оказанных услуг.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов путем переговоров споры разрешаются в порядке, установленном законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

9.2. Настоящий Договор заключается на срок не менее одного года и не более пяти лет.

9.3. Настоящий Договор заключен на срок _____.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон, а также в других случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством.

9.5. Невыполнение критериев оценки качества предоставления Управляющей организацией жилищных и коммунальных услуг, изложенных в п.7.11 настоящего Договора, является основанием для расторжения Собственником данного Договора в одностороннем порядке.

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

9.7. Настоящий Договор может быть изменен и/или расторгнут в порядке, установленном гл.29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.8. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон при существенном нарушении Договора другой Стороной. К существенным нарушениями Договора можно отнести:

систематические задержки в предоставлении услуг и выполнении работ при управлении многоквартирным домом, связанные с неудовлетворительным исполнением Управляющей организацией своих обязательств;

непредставление Управляющей организацией отчета о выполнении настоящего Договора;

причинение вреда имуществу (морального вреда) вследствие действий (бездействия) Управляющей организации общему имуществу многоквартирного дома. При этом Собственник вправе по своему выбору потребовать:

безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

повторного выполнения работы (оказания услуги);

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Стороны вправе в договоре управления установить иные случаи существенного нарушения договора (п.2 ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

9.9. Требование об изменении или о расторжении настоящего Договора может быть заявлено заинтересованной Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны от изменения или расторжения Договора либо отсутствия ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или Договором, а при его отсутствии - в 30-дневный срок.

9.10. В случае, если требование об изменении или расторжении настоящего Договора направляется в суд Управляющей организацией, ответчиком должен выступать Собственник. При этом требование об изменении или расторжении должно быть направлено всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Таким образом, изменению или расторжению подлежат все договоры, заключенные Управляющей организацией с собственниками помещений в данном многоквартирном доме. Управляющая организация вправе ходатайствовать перед

судом об объединении в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения всех дел, возбужденных по его искам к собственникам помещений.

9.11. В случае, когда требование об изменении или расторжении настоящего Договора намерен предъявить в суд Собственник (или собственники), то, поскольку решение о заключении настоящего Договора и о его условиях принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в очной форме, то и решение об изменении или расторжении договора управления должно быть принято на общем собрании собственников.

9.12. При принятии Собственником (или собственниками) помещений решения об изменении условий настоящего Договора такие изменения должны быть обсуждены на общем собрании, проведенном в очной форме, и за них должны проголосовать собственники помещений, владеющие большинством голосов.

9.13. Решение о расторжении настоящего Договора принимается большинством голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

9.14. При принятии решения о расторжении настоящего Договора собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе поручить одному из собственников или старшему по дому в интересах всех собственников предъявить требование об изменении или расторжении настоящего Договора Управляющей организации, а при несогласии последней с изменением или расторжением Договора - иск в суд.

9.15. В случае расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана в течение 30 календарных дней после расторжения перевести все накопления на капитальный ремонт общего имущества данного многоквартирного дома на счет вновь избранной собственниками помещений управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

9.16. Настоящий Договор прекращается только в том случае, если одна из Сторон заявит о прекращении Договора по окончании срока его действия. Если такого заявления не поступит, договор управления считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

9.17. Для прекращения настоящего Договора необходимо, чтобы заявления о прекращении Договора были поданы большинством собственников (собственники, владеющие более 50-процентной долей в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома). Договор можно считать прекращенным и в том случае, если до момента истечения срока его действия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято решение о выборе другой управляющей организации, которая будет управлять домом после прекращения настоящего Договора. Такое решение общего собрания равносильно заявлению о прекращении Договора по окончании срока его действия и должно быть доведено любым из собственников до сведения Управляющей организации.

9.18. Срок для подачи заявления Стороны о прекращении настоящего Договора по истечении срока его действия составляет 35 календарных дней до момента прекращения настоящего Договора.

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

10. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения к нему.

12. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

Собственник:

_____	_____
(наименование организации)	(Ф.И.О. полностью)
Юридический адрес: _____	Адрес: _____
Фактический адрес: _____	Паспортные данные: _____
Банковские реквизиты: _____	(серия, номер,
Телефон: _____	_____
	когда и кем выдан)
_____	_____
(подпись)	(подпись)

И.о. Руководителя Аппарата
Кабинета Министров
Республики Татарстан

Ш.Х.Гафаров

Приложение № 1
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

Утверждаю

(должность, Ф.И.О. руководителя
Государственной жилищной инспекции
Республики Татарстан,

почтовый индекс и адрес, телефон,
факс, адрес электронной почты)
" " _____ 20__ г.
(дата утверждения)

АКТ

о состоянии общего имущества собственников
помещений в многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома _____
2. Кадастровый номер многоквартирного дома _____
3. Серия, тип постройки _____
4. Год постройки _____
5. Степень износа по данным государственного технического учета _____
6. Степень фактического износа _____
7. Год последнего капитального ремонта _____
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу _____
9. Количество этажей _____
10. Наличие подвала _____
11. Наличие цокольного этажа _____
12. Наличие мансарды _____
13. Наличие мезонина _____
14. Количество квартир _____
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества _____
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания _____

17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) _____

18. Строительный объем _____ куб.м

19. Площадь:

а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками _____ кв.м

б) жилых помещений (общая площадь квартир) _____ кв.м

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) _____ кв.м

20. Количество лестниц _____ шт.

21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) _____ кв.м

22. Уборочная площадь общих коридоров _____ кв.м

23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) _____ кв.м

24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ кв.м

25. Кадастровый номер земельного участка _____

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3
1. Фундамент		
2. Наружные и внутренние капитальные стены		
3. Перегородки		
4. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)		
5. Крыша		
6. Полы		
7. Проемы окна двери (другое)		

8. Отделка внутренняя наружная (другое)		
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания сигнализация мусоропровод лифт вентиляция (другое)		
10. Внутридомовые инженерные коммуни- кации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водо- снабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных), отопление (от домовой котельной) печи, калориферы, АГВ, другое		
11. Крыльца		

(должность, Ф.И.О. руководителя управляющей организации, товарищества
собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного
специализированного потребительского кооператива)

(подпись) (Ф.И.О.)

почтовый индекс и адрес, телефон,
факс, адрес электронной почты)

«__» _____ 201__ г.

М.П.

Приложение № 2
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

Перечень и качество коммунальных услуг

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<i>I. Холодное водоснабжение</i>		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 ¹ Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

¹ П.61 Правил предоставления услуг коммунальных гражданам:

При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

П.10 Правил предоставления услуг коммунальных гражданам:

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном настоящими Правилами порядке. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: 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)</p>	<p>Отклонение давления не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
II. Горячее водоснабжение		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления гражданам коммунальных услуг</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления услуг коммунальных гражданам</p>
<p>5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60° С - для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50° С - для закрытых систем централизованного теплоснабжения; не более 75° С - для любых систем теплоснабжения</p>	<p>Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 5° С; в дневное время (с 6.00 до 23.00 часов) не более чем на 3° С</p>	<p>За каждые 3° С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40° С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>7. Давление в системе горячего водоснабжения</p>	<p>Отклонение давления не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода</p>

в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)		подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов процентов)
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглогодичное водоотведение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглогодичное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*>: 2 часа - при наличии двух независимых источников питания; взаимно резервирующих 24 часа - при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
10. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	За каждый час периода снабжения электрической энергией, несоответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из

		нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
<i>V. Газоснабжение</i>		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения составляет не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
12. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов подаваемого газа)
13. Давление сетевого газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	За каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
<i>VI. Отопление</i>		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; одновременно - не более 16 часов при температуре воздуха в жилых помещениях от 12° С до нормативной; не бо-	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной

	<p>более 8 часов временно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10° С до не более 4 часов 12° С; одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от 8° С до 10° С</p>	<p>исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, - с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>15. Обеспечение температуры воздуха <*>: в жилых помещениях - не ниже +18° С (в угловых комнатах - +20° С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - 31° С и ниже - +20 (+22)° С; в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3° С. Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4° С</p>	<p>Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры; на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры</p>
<p>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</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

<*> Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

<*> Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

Приложение № 3
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

**Базовый перечень
показателей качества содержания, эксплуатации и технического
обслуживания жилых зданий и объектов коммунального хозяйства**

Техническая эксплуатация зданий определяется и регламентируется рядом нормативных документов. Основными из них являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 и зарегистрированные в Минюсте Российской Федерации 15.10.2003 (регистрационный номер № 5176), ВСН 58-88р «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения», утвержденное приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.

1. Фундаменты, подвалы и технические подполья

При эксплуатации жилищного фонда необходимо обеспечить:

нормируемый температурно-влажностный режим подвалов и технических подполий;

исправное состояние фундаментов и стен подвалов зданий.

Подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию.

Температура воздуха должна быть не ниже $+5^{\circ}\text{C}$, относительная влажность воздуха - не выше 60 процентов.

Площадь продухов должна составлять примерно 1/400 площади пола технического подполья или подвала; продухи должны располагаться на противоположных стенах для сквозного проветривания (не менее 2 продухов на каждой секции дома); желательно оборудовать продухи жалюзийными решетками.

Стенки приямков должны быть не менее чем на 15 см выше уровня тротуара и отмостки.

Отмостка и тротуары должны иметь поперечные уклоны от стен здания не менее 0,03. Ширина отмостки устанавливается проектом.

Просадки, щели и трещины, образовавшиеся в отмостках и тротуарах, необходимо заделывать материалами, аналогичными покрытию.

Горизонтальная противокapиллярная гидроизоляция должна пересекать стену и внутреннюю штукатурку на одном уровне с подготовкой под пол первого этажа, но не менее чем на 15 см выше отмостки.

Следует обеспечить исправную, достаточную теплоизоляцию внутренних трубопроводов, стояков. Устранить протечки, утечки, закупорки, засоры, срывы гидравлических затворов, санитарных приборов и негерметичность стыковых соединений в системах канализации.

Обеспечить надежность и прочность крепления канализационных трубопроводов и выпусков, наличие пробок у прочисток и т.д.

Помещение водомерного узла должно быть защищено от проникновения грунтовых, талых и дождевых вод; содержаться в чистоте, иметь освещение.

Мостики для перехода через коммуникации должны быть исправными.

Вводы инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты и стены подвалов должны быть герметизированы и утеплены.

У прочисток канализационных стояков в подвальных помещениях следует устраивать бетонные лотки для отвода воды в канализацию или приямок.

Входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок.

Двери должны быть утеплены, уплотнены и обиты с двух сторон кровельной сталью.

Не допускается:

образование сырости и плесени на поверхности конструкций в подвале и техническом подполье, нарушение гидроизоляции, приводящей к снижению прочности фундаментов;

наличие зазоров в местах прохода всех трубопроводов через стены и фундаменты;

подтопление подвалов и технических подполий из-за неисправностей и утечек от инженерного оборудования;

захламлять и загрязнять подвальные помещения;

устанавливать в подвалах и технических подпольях дополнительные фундаменты под оборудование;

рытье котлованов, траншей и прочие земляные работы в непосредственной близости от здания (до 10 метров) без специального разрешения;

использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд без соответствующего разрешения.

2. Наружные стены

а) Стены каменные (кирпичные, железобетонные)

Организация по обслуживанию жилого дома должна обеспечивать:

заданный температурно-влажностный режим внутри здания;

исправное состояние стен для восприятия нагрузок (конструктивную прочность);

теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

Не допускаются деформации конструкций, отклонение конструкций от вертикали или осадка конструкции, расслоение рядов кладки, разрушение и выветривание стенового материала, провисания и выпадение кирпичей.

Допустимая ширина раскрытия трещин в панелях - 0,3 мм, в стыках - 1 миллиметр.

Не допускается ослабление креплений выступающих деталей стен: карнизов, балконов, поясков, кронштейнов, розеток, тяги и др., разрушение и повреждение отделочного слоя, в том числе облицовочных плиток.

Стыки панелей должны отвечать требованиям водо- и теплозащиты. Регламентируемое раскрытие вертикальных стыков от температурных деформаций не должно превышать 2-3 мм, горизонтальных – 0,6-0,7 мм.

Все выступающие части фасадов (пояски, выступы, парапеты, оконные и балконные отливы) должны иметь металлические покрытия из оцинкованной кровельной стали или керамических плиток с заделкой кромок в стены (откосы) или в облицовочный слой. Защитные покрытия должны иметь уклон от стен не менее 0,03 мм и вынос от стены не менее 50 миллиметров. Металлические откосы должны соединяться двойным лежащим фальцем, швы покрытий из плит должны быть заделаны полимерцементным раствором или мастикой. Не допускается попадание влаги под покрытие.

Отметы водосточных труб устанавливаются на 20-40 см выше уровня тротуаров. Желоба, лотки, воронки и водосточные трубы должны быть выполнены как единая водоприемная система с соблюдением необходимых уклонов.

Местные разрушения облицовки, штукатурки, фактурного и окрасочного слоев, трещины в штукатурке, окрашивание раствора из швов облицовки, кирпичной и мелкоблочной кладки, разрушение герметизирующих заделок стыков полносборных зданий, повреждение или износ металлических покрытий на выступающих частях стен, разрушение водосточных труб, мокрые и ржавые пятна, потеки и высолы, общее загрязнение поверхности, разрушение парапетов и т.д. должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Окраска стен зданий производится согласно паспорту, выдаваемому городским (районным) архитектором. В паспорте указываются материал, способ отделки, цвет фасада и архитектурных деталей. Окрашенные поверхности фасадов должны быть ровными, без помарок, пятен и поврежденных мест.

Сквозные и волосные трещины осадочного характера (расширяются к низу) и от пучения грунтов (расширяются кверху) не должны превышать 0,3 мм (более 0,3 мм относятся к опасным).

Не допускается в стенах крупнопанельных и крупноблочных зданий расширять и пробивать проемы, а также крепить к панелям наружных стен трамвайные, троллейбусные и другие оттяжки.

Номерные, указательные и домовые знаки должны устанавливаться по утвержденным образцам.

б) Стены деревянные

Не допускается осадка засыпки в каркасных стенах более 5 см; повреждение гидроизоляции, разрушение штукатурки и обшивки, высокая воздухопроницаемость, протекание, переохлаждение, увлажнение древесины и

теплоизоляции конденсационной и грунтовой влагой должны устраняться по мере выявления, чтобы не допускать их дальнейшего развития.

Конструкции нижних венцов деревянных цоколей и примыкания (установка сливных досок, цоколей, оконных проемов, поясков и т.д.) должны быть плотно пригнаны, чтобы не допустить увлажнения.

в) Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

Необходимо правильно использовать балконы, эркеры и лоджии, не допускать размещения на них громоздких и тяжелых вещей, не допускать их захламления и загрязнения.

Уклон балконной (лоджии) плиты должен быть не менее 3 процентов с организацией отвода воды металлическим фартуком или с зажелзнением плиты с капельником с выносом не менее 3-5 см, в торце слив должен быть заделан в тело панели.

Не допускаются неправильное выполнение сопряжений сливов и гидроизоляционного слоя с конструкциями, наличие потеков на верхней поверхности балконных плит, ослабление крепления и повреждения ограждений балкона и лоджий.

Металлические ограждения, сливы из черной стали, цветочные ящики должны быть окрашены атмосферостойчивыми красками и иметь эстетический вид. Цвет, расположение, форма и крепление цветочных ящиков должны соответствовать принятому проекту и архитектурному решению здания. Цветочные ящики следует устанавливать на поддонах, с зазором от стены не менее 50 мм; если проектом не предусмотрены специальные наружные крепления, ящики следует устанавливать с внутренней стороны ограждений балконов (лоджий).

Не допускается самовольная установка эркеров, балконов, лоджий и застройка межбалконного пространства.

3. Перекрытия

Перекрытия должны отвечать требуемым условиям и обеспечивать: устойчивость, теплоустойчивость, отсутствие прогибов и колебаний, трещин; исправное состояние перекрытий; звукоизоляцию.

Местные отслоения штукатурки и трещины должны устраняться по мере их обнаружения, не допуская их дальнейшего развития.

При появлении сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов, зыбкости, повышенной звукопроводимости, трещин в средней части поперек рабочего пролета плиты шириной более 0,3 мм, промерзаний, переохлаждений и увлажнений чердачных перекрытий, поражений древесными домовыми грибами и дереворазрушающими насекомыми необходимо произвести обследование конструкций специализированной организацией и устранить нарушения при капитальном ремонте по проекту.

Переохлаждаемые перекрытия должны быть утеплены.

Чердачные перекрытия с теплоизоляционным слоем шлака, керамзитового гравия и др. должны иметь деревянные ходовые мостики, а по утепляющему слою -

известково-песчаную стяжку (корку). Стыковые соединения между панелями в местах сопряжения со смежными конструкциями должны быть тщательно утеплены.

4. Крыши

Содержание и техническое состояние крыш должно обеспечивать:

исправность конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода;

защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования;

воздухообмен и температурно-влажностный режим, препятствующие образованию конденсата и переохлаждению чердачных перекрытий и покрытий;

обеспечение проектной высоты вентиляционных устройств;

чистоту чердачных помещений и освещенность;

достаточность и соответствие нормативным требованиям теплоизоляции всех трубопроводов и стояков;

исправность в местах сопряжения водоприемных воронок с кровлей, отсутствие засорения и обледенения воронок, протекания стыков водосточного стояка и конденсационного увлажнения теплоизоляции стояка.

Для конструкций из сборного или монолитного железобетона должны быть обеспечены прочность защитного слоя, отсутствие коррозии арматуры, прогибов, трещин, выбоин в кровельных несущих конструкциях.

Недопустимо увлажнение конструкций от протечек кровли или инженерного оборудования. Обязательно наличие гидроизоляционного слоя между древесиной и кладкой. Не допускается увлажнение утеплителя.

Кровля должна быть водонепроницаемой, с поверхности должен обеспечиваться полный отвод воды по наружным или внутренним водостокам, должны быть выдержаны заданные уклоны кровли.

Кровельные покрытия в сопряжениях со стенами, вентиляционными блоками и другими выступающими над крышами устройствами должны быть заведены в штрабы и защищены фартуком из оцинкованной стали (при этом фартук должен быть выше кровли на 15 см, а в штрабе герметизирован), а в сопряжении с радиотрансляционными стойками и телеантеннами установлена дополнительная стальная гильза с фланцем.

Приклеивание гидроизоляционных слоев рулонной кровли к основанию и склеивание их между собой должны быть прочными, отслоение рулонных материалов не допускается, поверхность кровли должна быть ровной, без вмятин, прогибов и воздушных мешков и иметь защитный слой с утопленным мелким гравием или крупнозернистым песком и окраску светлого тона. Рулонный ковер в местах примыкания к выступающим элементам должен иметь механическое закрепление с устройством фартука с промазкой его примыкания герметиком, армированной стеклотканью и т.п.

Толщина состава мастичной кровли должна быть не более 25 мм; просветы при наложении трехметровой деревянной рейки не должны быть более 3 миллиметров. Текущий ремонт мастичных кровель не допускается производить рулонными материалами.

В стальных кровельных покрытиях должны быть обеспечены:

плотность гребней и лежащих фальцев;

отсутствие свищей, пробоин на рядовом покрытии, разжелобках, желобках и свесах;

плотность и прочность отдельных листов, особенно на свесах;

правильность установки настенных водосточных желобов и водосточных труб.

В кровлях из асбестоцементных штучных материалов должны быть обеспечены плотность покрытия конька и исправность состояния покрытия около труб и разжелобков. При значительном задувании снега в чердачное помещение стыки между элементами штучного кровельного покрытия необходимо герметизировать мастикой или уплотнять эластичным материалом.

Необходимо обеспечить исправность всех выступающих над поверхностью кровель элементов дымовых и вентиляционных труб, дефлекторов, выходов на крышу, парапетов, антенн, архитектурных деталей и т.д.

Установка радио- и телевизионных антенн нанимателями, арендаторами, собственниками жилых помещений, заделывание специальных вентиляционных отверстий (продухов) в крышах и слуховых окнах, производство конструктивных изменений в элементах крыш без утвержденных проектов не допускаются.

Работы по смене кровли должны быть организованы таким образом, чтобы не допускать увлажнения перекрытий зданий атмосферными осадками. К ремонту крыш с раскрытием кровли разрешается приступать только при наличии на месте всех необходимых строительных материалов, заготовок и благоприятного прогноза погоды. Находиться на крыше лицам, не имеющим отношения к технической эксплуатации и ремонту здания, запрещается.

Вентиляция крыш обеспечивается:

в чердачных - за счет коньковых и карнизных продухов и слуховых окон, площадь которых должна составлять 1/500 площади чердачного перекрытия; слуховые окна оборудуются жалюзийными решетками, продухи - металлической сеткой; заделывать вентиляционное устройство нельзя;

бесчердачных (вентилируемых) - за счет продухов;

крыш с теплым чердаком - за счет одной вентиляционной шахты на секцию.

Разница температуры наружного воздуха и воздуха в холодном чердачном помещении должна составлять 2 - 4 °С.

Температура воздуха в теплом чердачном помещении должна быть не ниже 12 °С.

Двери с лестничных клеток на чердак должны быть утеплены, с двух сторон обшиты кровельной сталью и закрыты на замок.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Следует обеспечить достаточную высоту вентиляционных устройств. Для плоских кровель высота вентиляционных шахт должна быть на 0,7 метра выше крыши, парапета или других выступающих элементов здания, высота

канализационной вытяжной трубы должна быть выше края вентиляционных шахт на 0,15 метра.

Высота вентиляционных шахт в пределах теплого чердака должна быть 0,6 - 0,7 метра. Не допускается подсос воздуха или нарушение герметичности теплого чердачного помещения, коррозия поддона под вытяжной шахтой.

Все трубопроводы инженерных коммуникаций в чердачных помещениях должны быть утеплены на расчетную наружную температуру. Вентиляционные короба и шахты должны быть герметичными, утепленными.

Недопустимы обрывы вытяжных каналов канализации или подвальных каналов на чердаке. Соединение канализационных стояков должно быть раструбами вверх.

Очистка кровли от мусора и грязи производится два раза в год: весной и осенью. Удаление наледей и сосулек - по мере необходимости.

Мягкие кровли от снега не очищаются, за исключением:

желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком;

снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Крышу с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега (не допускается накопление снега слоем более 30 см; при оттепелях снег следует сбрасывать при меньшей толщине).

Очистку снега с пологоскатных железобетонных крыш с внутренним водостоком необходимо производить только в случае протечек на отдельных участках.

Внутренние и наружные водостоки должны быть постоянно очищены от грязи, листьев, снега, наледи и т.д.

Должно быть обеспечено плотное примыкание водосточных воронок внутреннего водостока и крыш, правильная заделка стыков конструкций, внутреннего водостока и кровли.

Системы внутренних водостоков с открытыми выпусками должны быть оборудованы температурными компенсаторами и желобами, обеспечивающими отвод атмосферных вод от здания не менее чем на 2 метра.

5. Входы в здания, лестничные клетки

Не допускается:

осадка стен и пола крылец более чем на 0,1 метра;

попадание воды из-за неисправности отмостки или водоотводящих устройств под крыльцами;

неисправное состояние лестниц;

использование лестничных помещений (даже на короткий срок) для складирования материалов, оборудования и инвентаря, устройство под лестничными маршами кладовых и других подсобных помещений.

Входные двери должны иметь плотные притворы, уплотняющие прокладки, samozакрывающиеся устройства (доводчики, пружины), ограничители хода дверей (остановы).

Тамбурный отсек должен иметь утепленные стены, потолки, дверные полотна, исключается его сквозное продувание, но обязательно обеспечивается возможность внесения мебели, носилок и т.д.

Минимально допустимое значение упора конструкций лестниц на бетонные и металлические поверхности – 50 мм, на кирпичную кладку – 120 миллиметров.

Задвижки, электрощитовые и другие отключающие устройства, расположенные на лестнице, должны находиться в закрытых шкафах, ключи от которых хранятся у диспетчера жилищно-эксплуатационной организации.

Должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (не менее ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Помещение лестничной клетки должно регулярно проветриваться, температура воздуха должна быть не менее + 16°C.

Должна быть обеспечена регулярная уборка помещений лестничных клеток.

Входы из лестничных клеток на чердак или кровлю (при бесчердачных крышах) должны быть закрыты на замок.

6. Холодное водоснабжение

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов);

превышение сверхнормативного шума от работы водопровода.

Холодное водоснабжение должно осуществляться круглосуточно и бесперебойно.

Напор воды в точке водоразбора квартиры должен соответствовать нормативным независимо от этажа (0,3 кгс/кв.м – 6 кгс/кв.м).

Помещение водомерного узла должно быть освещено, температура в нем в зимнее время не должна быть ниже +5°C. Вход в помещение водомерного узла посторонних лиц не допускается.

Водосчетчик должен находиться в рабочем состоянии и с неистекшим сроком поверки.

7. Системы центрального отопления

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы теплоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Температура воздуха должна быть не менее:

в жилых комнатах +18°C (в угловых комнатах +20°C);

в помещениях лестничных клетках +16°C.

Температура воды, поступающей и возвращающейся из системы отопления, должна соответствовать графику в зависимости от температуры наружного воздуха.

Отопительные приборы должны иметь равномерный прогрев.

Трубопроводы и арматура систем отопления, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Трубопроводы и отопительные приборы должны быть закреплены, а их уклоны установлены по уровню.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах и на лестничных площадках должны быть окрашены масляной краской в два слоя.

Контрольно-измерительные приборы, регулирующая и запорная арматура должны находиться в исправном состоянии и отвечать требованиям Госстандарта.

8. Горячее водоснабжение

Не допускается:

нарушение герметичности трубопроводов и запорной арматуры системы горячего водоснабжения (утечка из мест повреждения трубопроводов и запорной арматуры);

превышение сверхнормативного шума от работы системы теплоснабжения.

Трубопроводы и арматура систем горячего водоснабжения, проходящие через неотапливаемые помещения, должны иметь исправную тепловую изоляцию.

Температура воды, подаваемой к водоразборным точкам (кранам, смесителям), должна быть не менее $+60^{\circ}\text{C}$ в открытых системах горячего водоснабжения и не менее $+50^{\circ}\text{C}$ – в закрытых. Расход воды на горячее водоснабжение жилых зданий должен обеспечиваться исходя из установленных норм.

9. Внутридомовое газовое оборудование

Не допускается:

нарушение герметичности и неплотности дымоходов, повреждение оголовков; отсутствие тяги в дымоходах и вентиляционных каналах;

эксплуатация систем газоснабжения жилых домов или приборов в отдельных квартирах при угрожающем состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

эксплуатация систем газоснабжения при наличии разрушений штукатурки потолка и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах, наличие трещин и щелей в дверях и перегородках, отделяющих кухни от жилых комнат;

самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования;

наличие ржавчины, загрязнения, утери окрасочного слоя газопроводов и запорных устройств, отсутствие утепления мест газопровода с возможным промерзанием.

Работы по установке дополнительного оборудования должны выполняться специализированными организациями по согласованию с газоснабжающей организацией.

О предстоящих отключениях системы газоснабжения жилых домов предприятия газового хозяйства должны предупреждать жилищно-эксплуатационную организацию за двое суток.

10. Канализация и внутренние водостоки

Не допускается:

нарушение герметичности канализационной сети (протечки), наличие неплотностей в канализационных трубах и неудовлетворительная работа стояков (наличие канализационных газов);

утечка воды из сливного бачка, перелив воды через край.

Жилищно-эксплуатационные организации должны обеспечивать:

проведение профилактических работ (осмотры, наладка систем);

устранение протечек, утечек, закупорок трубопроводов, засоров гидравлических затворов санитарных приборов и негерметичности стыков соединений в системах канализации, образования обледенения и закупорок оголовков канализационных вытяжек;

предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов канализации.

11. Внутридомовое электроснабжение, электрооборудование

Система освещения общедомовых помещений должна находиться в исправном состоянии (лампы освещения, выключатели, светильники, пускорегулирующие устройства).

Этажные электрические щитки на лестничных клетках должны быть закрыты.

В шкафах ВРУ должны использоваться только калиброванные плавкие предохранители, в этажных щитках автоматические выключатели должны находиться в исправном состоянии.

Ванны в квартирах должны быть заземлены.

Должно быть обеспечено бесперебойное электроснабжение.

Организации по обслуживанию жилищного фонда должны обеспечивать эксплуатацию:

шкафов вводных и вводно-распределительных устройств начиная с входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления;

внутридомового электрооборудования и внутридомовых электрических сетей питания электроприемников общедомовых потребителей;

этажных щитков и шкафов, в том числе слаботочных с установленными в них аппаратами защиты и управления, а также электроустановочных изделий, за исключением квартирных счетчиков энергии;

осветительных установок общедомовых помещений с коммутационной и автоматической аппаратурой их управления, включая светильники, установленные на лестничных клетках, поэтажных коридорах, в вестибюлях, подъездах, лифтовых холлах, у мусоросбросов и мусоросборников, в подвалах и технических подпольях, чердаках, подсобных помещениях и встроенных в здание помещениях, принадлежащих организациям по обслуживанию жилищного фонда;

электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых и пассажирских лифтов;

автоматически закрывающихся устройств дверей дома.

12. Мусоропровод

Мусороприемная камера должна удовлетворять следующим санитарно-техническим требованиям:

стены камеры должны быть облицованы керамической плиткой, а потолок покрашен масляной краской;

камера должна иметь водопровод с краном диаметром 15 мм и шлангом для промывки мусоросборников и помещений камер, а при наличии в доме централизованного горячего водоснабжения – краны горячей и холодной воды;

трап в полу должен быть подсоединен к канализации и иметь диаметр не менее 100 миллиметров;

пол должен быть водонепроницаемым с уклоном 0,01 к трапу или приямку;

приямок должен оборудоваться съемной решеткой и иметь вместимость не менее 30 л; в камере должна быть предусмотрена раковина с задвижкой на отводной трубе, а также ручной насос для перекачки воды из приямка в раковину;

дверь в камеру с внутренней стороны должна быть обита листовой сталью, иметь по контуру плотный притвор и запорное устройство, открываться в сторону улицы;

мусороприемная камера должна быть сухой, иметь искусственное освещение с установкой светильников в пыленепроницаемом и влагозащитном исполнении; температура воздуха в камере должна быть не менее +5°C.

Ствол и все его неподвижные соединения должны быть влагостойкими, дымо- и воздухопроницаемыми. Ковш должен быть съемным, легко открываться и закрываться и иметь в крайних помещениях плотный притвор с упругими прокладками, обеспечивающими дымо- и воздухопроницаемость загрузочного клапана.

Ствол мусоропровода должен иметь эффективную систему вентиляции с прогоном воздуха из мусорокамеры, оборудован промывочным и прочистным устройствами.

13. Лифты

Обслуживающая лифты специализированная организация должна обеспечивать их исправное техническое состояние, работу без сбоев и устранение неисправностей в срок не более 1 суток.

Кабина лифта должна иметь электрическое освещение, выполненное не менее чем двумя параллельно включенными лампами. Рабочее освещение кабины должно быть включено при открытых дверях шахты или наличии в кабине людей.

Просвет между полосами раздвинутой (закрытой) двери кабины должен быть не более 120 миллиметров.

На основном посадочном этаже должна быть вывешена табличка с указанием:
наименования лифта (по назначению);
грузоподъемности (с указанием допустимого числа пассажиров);
регистрационного номера;
номера телефона связи с обслуживающим персоналом или с аварийной службой.

Подвижной пол кабины должен быть выполнен из одного щита и полностью перекрывать порог двери кабины по всей ширине дверного проема. Вертикальный ход подвижного пола должен быть не более 20 миллиметров.

Покрытие пола кабины, облицовка ограждения, элементы освещения не должны иметь повреждений.

Купе кабины должно быть чистым, без следов грязи и пыли.

Диспетчерский контроль за работой лифта должен обеспечивать:

двустороннюю переговорную связь между диспетчерским пунктом (ОДС), кабиной лифта и машинным отделением, а также звуковую сигнализацию о вызове диспетчера на связь;

сигнализацию об открытии дверей шахты при отсутствии кабины на этаже;

световую или звуковую сигнализацию о нажатии кнопки «Стоп» в кабине пассажирского лифта.

Кнопки вызова и управления лифтом должны быть исправны и изготовлены в антивандальном исполнении.

Точность автоматической остановки кабины при эксплуатационных режимах работы должна быть в пределах 35 мм (разница уровня пола посадочной площадки и пола кабины).

Для исключения тряски, рывка лифты должны быть оборудованы ограничителями скорости и ловителями плавного торможения. Кабина лифта с номинальной скоростью более 1 метра в секунду должна быть оборудована ловителями плавного торможения. Срабатывание ловителей кабины должно контролироваться электрическим устройством безопасности. Отклонение рабочей скорости от номинальной не должно быть более 15 процентов.

Двери машинного помещения должны быть сплошными, обитыми металлическим листом, открываться наружу и запираться замками, ключи от которых следует хранить в ОДС и выдавать работникам организаций, обслуживающим лифт, под расписку. Пол машинного отделения должен иметь нескользкое покрытие, не образующее пыли. Стены и потолок машинного помещения должны быть окрашены светлой масляной краской. Подход к машинному помещению должен быть свободным и освещенным. На двери машинного помещения должна быть надпись: «Машинное помещение лифта. Посторонним вход запрещен».

Превышение уровня шума от работы лифта в жилых помещениях, граничащих с шахтами, машинными помещениями, не допускается. В машинных отделениях под всеми моторами и лебедками должны быть установлены амортизаторы. Направляющие лифтов в шахтах должны быть установлены строго вертикально и надежно закреплены. Движение кабины должно быть плавным, не допускаются

удары кабины по направляющим. Измерение уровня шума в помещениях жилых зданий производится специальными подразделениями Госсанэпиднадзора.

14. Содержание придомовых территорий

а) Состояние дорог, дорожек и площадок

На территории жилых микрорайонов должны быть транзитные дорожки круглогодичного пользования, обеспечивающие подходы к остановкам общественного транспорта и к различным зданиям.

Ширина дорожек – 2,5-3 метра, покрытие должно быть из асфальта или плитки с учетом возможности зимней и летней механизированной уборки.

Прогулочные дорожки сезонного пользования, а также тропинки, ведущие к площадкам различного назначения, должны иметь ширину от 0,75 до 1,5 метра и покрытие, как правило, из плитки.

Дорожки, площадки с покрытием из асфальта или плиток должны быть без разрушения, зимой очищаться от снега, скользкие места посыпаться песком.

б) Малые архитектурные формы

Территория каждого домовладения, как правило, должна иметь:

хозяйственную площадку для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода;

площадку для отдыха взрослых;

детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха.

На хозяйственной площадке должны быть столбы с устройством для сушки белья, штанги для сушки одежды, вешалки, ящик с песком, бачок для мусора и стол со скамейками.

Оборудование на детских площадках (песочницы, качели, горки, карусели, скамейки, навесы и т.д.) устанавливается по проектам, эскизам, согласованным с отделом районного архитектора.

Все малые архитектурные формы должны быть заводского изготовления, окрашены масляной краской, без повреждений, выступающих гвоздей, деревянные – из строганого материала, металлические – без выступов, заусенцев (в местах сварки).

в) Месторасположение, размеры площадок

Спортивные площадки для шумных игр (волейбола, баскетбола, хоккея и др.) рекомендуется размещать на расстоянии не ближе 20 метров от окон жилых домов.

Расстояние от хозяйственных площадок до окон жилых домов должно составлять не менее 20 метров.

Оборудование площадок для мусоросборников составляют бачки и контейнеры. Площадь для одного бачка – от 0,75 до 1,5 кв.метра, для одного контейнера – 2-3 кв.метра. Между рядами контейнеров и бачков и по краям площадки оставляют свободный проход не менее 0,75 метра.

Площадки для мусоросборников должны иметь металлическое (сетчатое) или кирпичное ограждение высотой не менее 1,2 метра. В случае отсутствия ограждения площадку следует оградить зеленой изгородью.

г) Площадки для парковки транспортных средств

На территории микрорайона предусматриваются площадки для парковки автомашин и мотоциклов индивидуальных владельцев. Место для размещения этих площадок в новых микрорайонах определяется проектами их застройки. В сложившейся части города вопросы размещения стоянок решаются органами исполнительной власти.

Стоянка автомобилей на газонах, тротуарах и других не организованных для этих целей местах запрещается.

В кварталах со сложившейся застройкой допускается устройство площадок для временной парковки автомобилей на закрытых для сквозного движения улицах, проездах и в переулках, на улицах с избыточной шириной проезжей части и на местных проездах.

На площадках для временной парковки автомобилей запрещается производить работы по ремонту и мойке машин.

д) Озеленение дворовых территорий

Зеленые насаждения должны располагаться на расстоянии от наружных стен зданий и сооружений (до оси ствола дерева или кустарника): деревья – не менее 5 метров; кустарник – 2,5 метра.

Пересадка или вырубка деревьев и кустарников, предусмотренная проектом озеленения, в том числе сухостойных и больных, без соответствующего разрешения специализированной организации не допускается.

Летом в засушливые периоды деревья и кустарники следует поливать водой, для чего в цокольных и подвальных этажах жилых домов предусматриваются поливочные краны.

Кроны деревьев и кустарников необходимо периодически подрезать (окронировать).

**1. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Виды работ	Периодичность
1. Содержание помещений общего пользования	
1.1. Подметание полов во всех помещениях общего пользования	_____ раз(а) в неделю
1.2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	_____ раз(а) в неделю
1.3. Очистка и влажная уборка мусорных камер	_____ раз(а) в неделю
1.4. Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	_____ раз(а) в неделю
1.5. Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования	_____ раз(а) в год
1.6. Мытье и протирка дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер	_____ раз(а) в год
1.7. Уборка чердачного и подвального помещений	_____ раз (а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подметание земельного участка в летний период	_____ раз(а) в неделю
2.2. Уборка мусора с газона, очистка урн	_____ раз(а) в неделю
2.3. Уборка мусора на контейнерных площадках	_____ раз(а) в неделю
2.4. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз(а) в неделю
2.5. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее ____ часов после начала снегопада
2.6. Полив тротуаров	_____ раз(а) в неделю
2.7. Полив газонов	_____ раз(а) в год
2.8. Стрижка газонов	_____ раз(а) в год
2.9. Вывоз твердых бытовых отходов	_____ раз(а) в неделю
2.10. Ликвидация наледи	По мере необходимости.

2.11. Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости.
3. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	_____ раз(а) в год
3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	_____ раз(а) в год
3.3. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости в течение _____ (период устранения неисправности)
3.4. Ремонт, регулировка, промывка, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	_____ раз(а) в год
4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
4.1. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств: <i>проверка исправности канализационных вытяжек</i>	_____ раз(а) в год
<i>проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах</i>	_____ раз(а) в год
<i>проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов</i>	_____ раз(а) в год
4.1. Регулировка и наладка систем отопления	
4.2. Проверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество и тип приборов, требующих проведения проверки или ремонта, _____ шт.
5. Устранение аварий и выполнение заявок населения	
5.1. Аварийное обслуживание систем: <i>водоснабжения</i> <i>теплоснабжения</i> <i>газоснабжения</i> <i>канализации</i>	Постоянно на системах

<i>электроснабжения</i>	
5.2. Выполнение заявок населения: <i>протечка кровли</i> <i>нарушение водоотвода</i> <i>замена разбитого стекла</i>	_____ сутки(ок) _____ суток _____ сутки(ок)
5.3. Неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования	_____ суток с момента получения заявки
5.4. Неисправность электрической проводки оборудования	_____ часов с момента получения заявки
5.5. Неисправность лифта	_____ часов с момента получения заявки
5.6. Дератизация	_____ раз(а) в год
5.7. Дезинсекция	_____ раз(а) в год
5.8. Обслуживание сетей радиовещания	Постоянно
5.9. Обслуживание антенного хозяйства	Постоянно
5.10. Предоставление услуг телекоммуникаций	Постоянно
5.11. Иные услуги	

2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Фундаменты

1. Устранение повреждений фундаментов.
2. Осушение.
3. Устранение замачивания грунта под фундаментом.
4. Ремонт внутридомовых и наружных дренажей.
5. Устранение осадок фундаментов.
6. Устранение причин деформации фундаментов.
7. Восстановление (ремонт) освещения и вентиляции подвала.
8. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента.
9. Восстановление (ремонт) приямков.
10. Восстановление (ремонт) отмостков.
11. Восстановление (ремонт) гидроизоляции.
12. Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты.

Каменные, кирпичные, железобетонные стены

13. Устранение повреждений стен, в том числе в подвалах и чердаках.
14. Восстановление теплозащиты стен.
15. Модернизация теплоизоляции стен.
16. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен.

17. Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок.
18. Восстановление несущей способности стен.
19. Устранение деформации стен и перегородок.
20. Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения.
21. Восстановление (ремонт) разрушений и повреждений отделочного слоя.
22. Восстановление (ремонт) облицовки плиткой.
23. Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов.
24. Окраска фасадов.
25. Устранение причин и последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры.
26. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.
27. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).
28. Защита стальных элементов от коррозии.
29. Окраска стен помещений общего пользования.

Деревянные стены

30. Устранение крена, просадок, выпучивания стен.
31. Обработка стен от гниения, поражения домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми.
32. Восстановление (ремонт) стен, поврежденных гниением, домовыми грибами, дереворазрушающими насекомыми.
33. Ликвидация просадки засыпки в каркасных стенах.
34. Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен.
35. Устранение (ремонт) разрушений штукатурки и обшивки.
36. Восстановление и модернизация теплозащиты стен.
37. Уплотнение стыков с установкой нащельников, конопаткой пазов между венцами, заделкой щелей и трещин.
38. Окраска деревянных неоштукатуренных зданий паропроницаемыми красками или составами для усиления пожаробезопасности и защиты от грибка и гниения.
39. Восстановление (ремонт) водоотводящих устройств наружных стен.
40. Восстановление (ремонт) стальных деталей крепления (кронштейны пожарных лестниц, флагодержатели, ухваты водосточных труб и др.).
41. Защита стальных элементов от коррозии.
42. Окраска стен помещений общего пользования.

Балконы, козырьки, лоджии и эркеры

43. Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров.
44. Восстановление организованного отвода воды с балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

- 45. Восстановление (ремонт), модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров.
- 46. Восстановление (ремонт) ограждений балконов и лоджий.
- 47. Окраска ограждений балконов и лоджий, конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров.

Перекрытия

- 48. Устранение повреждений перекрытий.
- 49. Восстановление теплотехнических свойств.
- 50. Восстановление акустических свойств перекрытий.
- 51. Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах).
- 52. Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов.
- 53. Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми.
- 54. Усиление перекрытий.
- 55. Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий.
- 56. Устранение смещения несущих конструкций.
- 57. Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия.

Полы

- 58. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома.
- 59. Восстановление защитноотделочного покрытия пола.
- 60. Окраска деревянных полов.
- 61. Ремонт полов.

Перегородки

- 62. Восстановление (ремонт) звукоизоляционных свойств перегородок.
- 63. Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок.
- 64. Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок.
- 65. Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок.
- 66. Восстановление облицовки перегородок.
- 67. Окраска перегородок.

Крыши

- 68. Устранение протечек кровли.
- 69. Ремонт, модернизация кровли.

70. Восстановление (ремонт) вентиляционных устройств (оборудования).
71. Окраска металлической кровли.
72. Покрытие мягких кровель защитными мастиками.
73. Окраска стальных связей и креплений, размещенных на крыше и в чердачных помещениях.
74. Ремонт оборудования, установленного на крыше.
75. Ремонт, установка радио- и телевизионных антенн.
76. Восстановление (ремонт) продухов вентиляции.
77. Восстановление (ремонт) дымовых и вентиляционных труб.
78. Восстановление (ремонт) дефлекторов.
79. Восстановление (ремонт) выходов на крышу.
80. Восстановление (ремонт) парапетов, архитектурных деталей и т.д.
81. Восстановление (ремонт) систем водоотвода.
82. Ремонт примыканий и заделка стыков.
83. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак.

Окна, двери, световые фонари

84. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.
85. Восстановление (ремонт) окон в помещениях общего пользования.
86. Замена дверей в помещениях общего пользования.
87. Замена окон в помещениях общего пользования.
88. Утепление дверей в помещениях общего пользования.
89. Восстановление (ремонт) дверных и оконных откосов.

Лестницы

90. Ремонт металлических косоуров.
91. Устранение повышенных прогибов площадок и маршей.
92. Ремонт ограждений, поручней и предохранительных сеток.
93. Ремонт, замена перил.
94. Окраска металлических элементов лестниц.
95. Устройство, ремонт пандусов.

Печи

96. Ликвидация неравномерного нагрева поверхностей.
97. Ликвидация трещин в печах и трубах, щелей вокруг разделки и выпадения из нее кирпичей.
98. Ремонт печей, в том числе топливной камеры, дымоходов, топочной арматуры.
99. Перекладка печей.

Теплоснабжение

100. Замена котлов.
101. Модернизация внутридомовых тепловых сетей.
102. Ремонт, промывка отопительных элементов.

103. Ремонт, модернизация центральных и индивидуальных тепловых пунктов.

104. Восстановление теплоизоляции систем теплоснабжения.

105. Замена неисправных общедомовых приборов учета и регулирования.

106. Ремонт элеваторного узла.

107. Ремонт насосов, магистральной запорной арматуры, автоматических устройств.

Горячее водоснабжение

108. Ремонт, замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения.

109. Ремонт, замена, проверка общедомовых приборов учета.

110. Ремонт бойлеров, котлов подготовки горячей воды.

111. Теплоизоляция сетей горячего водоснабжения.

112. Окраска сетей и устройств горячего водоснабжения.

Газоснабжение

113. Ремонт сетей внутридомовых сетей газоснабжения.

114. Ремонт, замена неисправных общедомовых приборов учета и регулирования.

115. Ремонт газоиспользующего оборудования.

Внутридомовое электро-, радио- и телеоборудование

116. Ремонт, замена шкафов вводных и вводно-распределительных устройств.

117. Ремонт, замена аппаратуры защиты, контроля и управления общего пользования.

118. Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования.

119. Ремонт, замена внутридомовых электрических сетей.

120. Ремонт, замена этажных щитков и шкафов.

121. Ремонт, замена приборов учета и регулирования общего пользования.

122. Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования.

Водопровод и водоотведение

123. Ремонт, замена внутридомовых сетей водоснабжения.

124. Ремонт, замена внутридомовых сетей канализации.

125. Ремонт, замена неисправных приборов учета и регулирования водоснабжения.

126. Ремонт оборудования, приборов и арматуры водопроводной сети общего пользования.

Мусоропроводы

127. Ремонт загрузочных люков.

128. Ремонт ствола мусоропровода.

Лифты

129. Ремонт, замена кабины лифта.
 130. Ремонт дверей лифта.
 131. Ремонт, замена механического и иного оборудования.

Антенна, сети радио, телефонные, иные коммуникационные сети

132. Ремонт, замена антенного оборудования.
 133. Ремонт, замена внутридомовых сетей радио, телефона, иных коммуникационных сетей.

Объекты внешнего благоустройства

134. Ремонт объектов внешнего благоустройства.
 135. Строительство объектов внешнего благоустройства.

Прочие работы

136. Проведение энергетического (технологического) обследования здания.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Виды работ	Периодичность
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования	
1.1. Подготовка зданий к праздникам	_____ раз(а) в год
1.2. Очистка и помывка фасадов зданий	_____ раз (а) в год
1.3. Обработка фасадов гидрофобными или другими специальными растворами	_____ раз (а) в год
2. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1. Подрезка деревьев и кустов	_____ раз(а) в год
2.2. Очистка и текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	
3. Услуги вывоза бытовых отходов	
Вывоз крупногабаритного мусора	
4. Прочие услуги	

Приложение № 5
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

Форма

Отчет о выполнении управляющей организацией
договора управления многоквартирным домом
по адресу _____ за 201_ год

Суммарная площадь помещений дома, не входящих в состав общего имущества, _____ кв.метров.

1. Движение денежных средств

Денежные средства (отдельно указывается НДС)	Содержание, рублей	Текущий ремонт, рублей	Коммунальные услуги, рублей	Капитальный ремонт, рублей	Всего, рублей
Долг на начало года					
Начислено					
Оплачено собственниками					
Получены доходы от предоставления общего имущества					
Затрачено					
Остаток					
Среднегодовой тариф					

2. Мониторинг по статьям затрат на работы по содержанию общего имущества

Статья расходов	Наименование работ по содержанию общего имущества	Еди- ница изме- рения	Объем	Сумма затрат, рублей
Содержание				
Заявки населения	Выполнение заявок населения, переданных лично и по телефону			
Сезонные работы	Подготовка общего имущества дома к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний периоды			
Технический надзор	Технические осмотры, обследования, испытания, планирование, расчет стоимости работ, их приемка и учет, ведение документации			

Паспортный стол	Работа паспортистов, бухгалтерии и кассы			
Уборка территории	Работа дворника по уборке территории двора и газона			
Уборка подъездов	Работа уборщика подъездов			
Электроснабжение мест общего пользования	Затраты на освещение входов в подъезды, лестничных клеток, подвала			
Услуги вычислительного центра	Расчет квартплаты, печать квитанций, обслуживание базы данных и др.			
Содержание аварийно-диспетчерской службы	Содержание круглосуточной дежурной бригады в составе сантехника, электрика, сварщика и водителя с автомобилем. Работа диспетчера, затраты на услуги связи			
Управление домом	Организация работ с населением, подрядными организациями, с предприятиями, предоставляющими коммунальные услуги, ведение бухгалтерского, оперативного и технического учета, делопроизводство			
Гидравлические испытания	Гидравлические испытания и расход воды на промывку и прессовку			
Другие расходы по содержанию	Очистка кровель от мусора, снега, скол наледи, вывоз свалок мусора, расходы на транспорт и др.			
Капитальный ремонт				
Фундамент, подвал, приямки, вентиляционные продухи, отмостка				
Стены, перегородки, межпанельные швы				
Перекрытия				
Крыша, чердак				
Водосточные трубы, система внутреннего водостока				
Двери подъездные, тамбурные				
Окна подъездные				
Полы в местах общего пользования				
Вентиляция				
Лестницы, крыльца, перила				
Места общего пользования, подъезды, тамбуры, коридоры и др.				
Система отопления				

Система горячего водоснабжения				
Система холодного водоснабжения				
Система канализации				
Электрооборудование				
Электропроводка				
Внешнее благоустройство				
Непредвиденный текущий ремонт				
Капитальный ремонт				
Вид ремонта	Перечень работ в соответствии со сметой			
ИТОГО				

3. Оплата коммунальных услуг

Вид коммунальной услуги	Объем потребленной услуги по тарифу 1, единиц	Размер тарифа 1 с НДС, за единицу	Начислено собственникам по тарифу 1, рублей	Оплачено собственниками по тарифу 1, рублей	Задолженность по расчетам собственников помещений (показывается со знаком «плюс») или управляющей организацией перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей	Объем потребленной услуги по тарифу 2, единиц	Размер тарифа 2 с НДС, за единицу	Начислено собственникам по тарифу 2, рублей	Оплачено собственниками по тарифу 2, рублей	Задолженность по расчетам собственников помещений (показывается со знаком «плюс») или управляющей организацией перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей	Итого задолженность собственников помещения (показывается со знаком «плюс») или управляющей организацией перед собственниками помещений (показывается со знаком «минус»), рублей

Итого по коммунальным услугам, _____ рублей

Руководитель управляющей организации _____

Главный бухгалтер _____

М.П.

Приложение № 6
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

Форма

Акт оценки качества работ по договору управления
многоквартирным домом

г. _____ « ____ » _____ 201 _ года

Мы, нижеподписавшиеся, представители управляющей организации

_____ (должности, фамилии, имена, отчества)

и уполномоченный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представитель собственников _____, произвели осмотр общего имущества в многоквартирном доме, документов, связанных с управлением многоквартирным домом, и составили настоящий акт о том, что:

1. Качество работы управляющей организации по санитарному содержанию общего имущества в многоквартирном доме оценивается как _____ (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное).

2. Оценка работы инженерного оборудования, сроков ликвидации аварийных ситуаций и выполнения заявок жителей: _____ (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное).

3. Выполнение установленной договором управления периодичности услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, сроков выполнения работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

№ п/п	Виды работ	Единица измерения	План	Факт	Примечания (объем незавершенных работ, срок окончания)
1	2	3	4	5	6

4. Оценка изменений состояния общего имущества в многоквартирном доме за прошедший период - поэлементно:

5. Оценка удовлетворенности жителей качеством услуг и выполненных работ (по результатам опроса, количеству жалоб, отзывам) - по видам услуг:

6. Отмеченные недостатки в работе и сроки их устранения:

7. Общая оценка качества работы управляющей организации за оцениваемый период:

_____ (хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)

8. Размер штрафных санкций за нарушение управляющей организацией условий договора составляет: _____

Управляющая организация

/ _____ /

м.п.

Уполномоченный решением общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
представитель собственников

/ _____ /

Приложение № 7
к примерному договору
управления многоквартирным
домом с собственником помещения

Перечень мер контроля за выполнением обязательств
управляющей многоквартирным домом организации по договору
управления многоквартирным домом, периодичность, сроки и
дополнительные условия порядка осуществления таких мер

Вид обязательства управляющей много- квартирным домом организации по договору управления, подлежащего контролю	Периодич- ность контроля, сроки	Дополнительные условия порядка осуществления контроля	Лицо, которое вправе осуществлять данное мероприятие по контролю
			Вправе осуществить любой собственник
			уполномоченный собственник...
			группа собственников, являющихся владель- цами не менее 10 про- центов общедомового имущества

Базовый перечень информации, подлежащей раскрытию управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, в сфере управления многоквартирными домами

I. Общие положения

1. Настоящий документ устанавливает состав и порядок раскрытия информации управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами (далее – управляющие организации), осуществляющими деятельность в сфере оказания жилищных и коммунальных услуг.

2. Под раскрытием информации в настоящем документе понимается обеспечение доступа к информации неограниченного круга лиц независимо от цели получения указанной информации.

3. Управляющими организациями информация раскрывается путем:
опубликования на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (далее - сеть Интернет) исполнительного комитета муниципального образования как уполномоченного органа на осуществление контроля за соблюдением стандартов раскрытия информации;

предоставления информации на основании письменных запросов потребителей услуг управляющих организаций (далее соответственно - потребители и услуги);
размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с настоящим документом, размещенная управляющей организацией на официальном сайте исполнительного комитета муниципального образования, должна быть доступна в течение 5 лет.

Управляющая организация обязана сообщать по запросу потребителей адрес сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, подлежащая раскрытию в соответствии с настоящим документом. На территориях, на которых отсутствует доступ к сети Интернет, информация раскрывается путем ее опубликования в информационных листах в полном объеме, направляемых жильцам вместе со счетами-фактурами, а также путем предоставления информации на основании письменных запросов потребителей.

5. Управляющие организации ведут учет письменных запросов потребителей, а также хранят копии ответов на такие запросы в течение 5 лет.

6. Перечень информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящим документом, является базовым.

II. Перечень информации об управляющей организации и контролирующих органах

7. В сфере информирования об управляющей организации раскрытию подлежит информация:

о наименовании, месте нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа), сведениях о государственной регистрации, режиме работы, фамилии, имени и отчестве руководителя, а для индивидуального предпринимателя – дополнительно сведения о государственной регистрации и наименовании зарегистрировавшего его органа;

об организационно-правовой форме управляющей организации;

о размере уставного (складочного) капитала управляющей организации;

о численности штатных и внештатных работников управляющей организации;

об адресах и номерах телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;

о наименовании, адресе и телефонах федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), республиканских органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением качества предоставления жилищных и коммунальных услуг и порядка расчета за них.

III. Перечень информации в сфере оказания жилищных и коммунальных услуг

8. В сфере оказания жилищных услуг раскрытию подлежит следующая информация:

цены (тарифы) на товары и услуги, а также реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

порядок и форма оплаты жилищных услуг;

основные показатели финансово-хозяйственной деятельности, включая структуру основных производственных затрат;

основные характеристики услуг и их соответствие государственным и иным утвержденным стандартам качества с указанием этих стандартов;

условия, на которых осуществляется поставка и (или) оказание услуг;

порядок выполнения технологических, технических и других мероприятий, связанных с предоставлением жилищных услуг.

9. В сфере оказания коммунальных услуг раскрытию подлежит следующая информация:

цены (тарифы), а также реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы;

порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

основные показатели финансово-хозяйственной деятельности, включая структуру основных производственных затрат;

объем потребленного в жилом доме коммунального ресурса (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, горячего водоснабжения) по показаниям общедомового прибора учета и по нормативу потребления соответствующего коммунального ресурса;

основные потребительские характеристики поставляемого коммунального ресурса, услуг управляющих организаций и их соответствие стандартам качества;

условия, на которых осуществляется поставка товаров и (или) оказание регулируемых услуг;

порядок выполнения технологических, технических и других мероприятий, связанных с предоставлением коммунальных услуг;

изменение размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг, а также порядка расчета платы за коммунальные услуги, направляются исполнителем потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам (если иной срок не установлен договором);

обнаружение неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае личного обращения гражданина - немедленно);

предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством;

плановые перерывы предоставления коммунальных услуг (не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва);

сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд, а также иную информацию, связанную с исполнением потребителем обязанностей, позволяющих обеспечить предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

10. В отношении каждой из групп сведений, указанных в пунктах 8 и 9 настоящего документа, указываются наименование регулирующего органа, принявшего решение об утверждении цен (тарифов), реквизиты (дата и номер) такого решения, величина установленного тарифа, срок действия тарифа, а также источник официального опубликования решения.

11. Информация об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций, включая структуру основных затрат, содержит сведения:

- о выручке в разрезе видов деятельности (тыс.рублей);
- о расходах на оплату коммунальных ресурсов (тепловой энергии, холодной и горячей воды, природного газа), поставляемых потребителям;
- о расходах на оплату труда и отчисления на социальные нужды штатного персонала и наемных (сезонных) работников;
- о расходах на аренду используемого имущества;
- об управленческих расходах, в том числе расходах на оплату труда и отчислениях на социальные нужды;
- о расходах на ремонт (капитальный и текущий) в разрезе каждого обслуживаемого многоквартирного дома и каждой произведенной работы;
- о расходах на услуги производственного характера, выполняемых по договорам с подрядными организациями;
- о годовой бухгалтерской отчетности, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;
- об объеме потребляемой тепловой (тыс.Гкал, тыс.рублей) и электрической (тыс.кВт·ч, тыс.рублей) энергии, холодной воды (тыс.куб.метров, тыс.рублей), природного газа (тыс.куб.метров, тыс.рублей), в том числе об объемах, отпущенных по приборам учета и по нормативам потребления.

12. Информация о соответствии основных потребительских характеристик услуг управляющих организаций государственным и иным утвержденным стандартам качества содержит сведения:

- о количестве аварий в системах теплоснабжения, электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения;
- о количестве часов (суммарно за календарный год), превышающих допустимую продолжительность перерыва подачи услуги (энергии), и о количестве потребителей, затронутых ограничениями подачи услуги (энергии);
- о количестве часов (суммарно за календарный год) отклонения от нормативной температуры воздуха по вине регулируемой организации в жилых и нежилых отапливаемых помещениях;
- о результатах претензионной деятельности за некачественно или не предоставленные полностью услуги.

13. Информация об условиях заключения управляющей организацией договоров со всеми контрагентами на оказание жилищных услуг (в том числе обслуживание лифтового оборудования, сбор и вывоз твердых бытовых отходов и др.).

14. Информация раскрывается управляющей организацией не позднее 5 дней со дня принятия соответствующего решения соответствующим регулирующим органом об установлении тарифа на очередной период регулирования.

Информация, указанная в пунктах 12 - 14 настоящего документа, раскрывается регулируемой организацией не позднее 30 дней со дня сдачи годового бухгалтер-

ского баланса в налоговые органы и должна соответствовать годовой бухгалтерской отчетности за отчетный год.

IV. Порядок раскрытия информации по письменным запросам потребителей

15. Информация, подлежащая раскрытию в соответствии с настоящим документом, может предоставляться управляющей организацией потребителю на основании письменного запроса о предоставлении информации.

16. Предоставление информации в письменной форме осуществляется посредством направления в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи лично потребителю по месту нахождения управляющей организации.

17. Потребитель в письменном запросе о предоставлении информации указывает управляющую организацию, в которую направляет указанный запрос, а также свою фамилию, имя, отчество (наименование юридического лица, если в многоквартирном доме существуют нежилые помещения, занимаемые хозяйствующими субъектами), почтовый адрес, по которому должен быть направлен ответ, излагает суть заявления, подписывает запрос и проставляет дату, а также указывает способ получения запрашиваемой информации (посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю).

18. Поступивший в адрес управляющей организации письменный запрос о предоставлении информации подлежит регистрации в день его поступления в управляющую организацию с присвоением ему регистрационного номера и проставлением штампа соответствующей организации.

19. Управляющая организация не позднее 20 календарных дней со дня поступления запроса направляет раскрываемую в соответствии с настоящим документом информацию в адрес потребителя согласно избранному потребителем способу получения информации.

V. Во всех вышеперечисленных перечнях указывается номер контракта по результатам выигранного конкурса на предоставление услуг.

И.о. Руководителя Аппарата
Кабинета Министров
Республики Татарстан

Ш.Х.Гафаров

РЕЕСТР

управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов

№	Наименование организации	Организационно-правовая форма организации	Классификация организаций по ОКOPФ	Адрес местонахождения организации	Государственный регистрационный номер организации	Сведения об учредителях организации	Сведения о руководителе организации (Ф.И.О., паспортные данные, ИНН)	Численность организации	Сведения о филиалах организации	Сведения о прекращении деятельности	Полное наименование подразделения организации	Обслуживаемые дома (с указанием полного адреса)	Площадь обслуживаемого дома (полная, кв.м жилая), кв.м
1													

РЕЕСТР

подрядных организаций управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов

№	Наименование организации	Организационно-правовая форма организации	Классификация организаций по ОКOPФ	Адрес местонахождения организации	Государственный регистрационный номер организации	Сведения об учредителях организации	Сведения о руководителе организации (Ф.И.О., адрес регистрации, контактный номер телефона)	Численность организации	Сведения о филиалах организации	Обслуживаемые дома (с указанием полного адреса)	Площадь обслуживаемого дома (полная, жилая), кв.м
1											

И.о. Руководителя Аппарата
 Кабинета Министров
 Республики Татарстан

Ш.Х.Г.афаров

РЕЕСТР

руководителей подрядных организаций, нарушавших договорные обязательства с управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами

№	Сведения о руководителе организации (Ф.И.О., адрес регистрации, контактный номер телефона)	Информация об управляющей организации											
		Наименование организации	Организационно-правовая форма организации	Классификация организаций по ОКОПФ	Адрес местонахождения организации	Государственный регистрационный номер организации	Сведения об учредителях организации	Численность организации	Сведения о филиалах организации	Сведения о прекращении деятельности	Полное наименование подрядных организаций	Обслуживаемые дома (с указанием полного адреса)	Площадь обслуживаемого дома (полная, кв.м жилая), кв.м
1													

И.о. Руководителя Аппарата
Кабинета Министров
Республики Татарстан

Ш.Х.Гафаров