Договор № Л7-_____
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«_____» _____ 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом на Лесопарковой», в лице директора Богданова Константина Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны, и

_____ ,
 собственник(-и) жилого помещения (квартиры) № _____, общей площадью _____ м² в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом № 7**, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности серия _____, номер _____ от «_____» _____ 20____ г., именуемый (-ые) в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. В состав **общего имущества многоквартирного дома** включаются принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, спортивные и детские площадки, расположенные на указанном земельном участке, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях, внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Общие положения

2.1. Условия настоящего Договора определены Общим собранием собственников помещений дома и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

2.2. Общее собрание собственников помещений дома является органом управления данного многоквартирного дома. В перерывах между общими собраниями собственников помещений управление многоквартирным домом осуществляет Управляющая организация на условиях, установленных Общим собранием.

3. Предмет Договора

3.1. Собственник поручает, а Управляющая организация в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: **г. Челябинск, ул. Лесопарковая, дом № 7**, обеспечивать предоставление Собственнику коммунальных услуг, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность за дополнительную плату.

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

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязуется:

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

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление или предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

4.1.4. 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.

4.1.5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.6.1. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются Приложением № 2 к настоящему Договору.

4.1.6.2. Периодичность проведения работ определяется Общим собранием собственников помещений

многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.1.6.3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей многоквартирного дома и его оборудования установлены Приложением № 4 к настоящему Договору.

4.1.6.4. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на Общем собрании собственников и по согласованию с Управляющей организацией, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

4.1.7. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

4.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки с учетом пунктов 7.2. и 7.3. Договора.

4.1.10. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

4.1.11. Производить начисление платежей, установленных в п. 5.1. Договора, обеспечивая выставление счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ) для собственников:

- жилых помещений в срок до 1-го числа месяца, следующего за истекшим;
- нежилых помещений в срок до 5-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.1.12. Производить прием установленных в п. 5.1. Договора платежей.

4.1.13. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

4.1.15. Организовать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

4.1.16. По требованию Собственника выдавать необходимые справки установленного образца.

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

4.1.18. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления один раз в год в течение первого квартала текущего года за предыдущий год.

4.1.19. При заключении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, Управляющая организация обязуется оказывать Собственнику содействие в решении следующих вопросов:

- оформление документов (копий) выписок, справок, связанных с правом собственности Собственника на помещение;
- оформление документов (копий), выписок, справок, связанных с перепланировкой помещения;
- оказание услуг по комплексной уборке помещений;
- ремонт помещения;
- перевод помещения из жилого помещения в нежилое и из нежилого в жилое;
- оказание Собственнику содействия в оформлении документов для передачи помещений в аренду;
- создание условий для содержания домашних животных и оборудования мест их выгула;
- осуществление добровольного страхования жилых и нежилых помещений по договору со страховой организацией, обеспечение сбора страховых платежей, составление актов и смет на возмещение расходов по страховым случаям, выплату страхового возмещения после поступления денежных средств от страховой организации;
- осуществление надстройки, пристройки к существующим строениям жилых и нежилых помещений на основании решения Общего собрания собственников помещений жилого дома;
- решение иных вопросов.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.3. В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием утвержденных на территории города Челябинска нормативов с последующим перерасчетом стоимости коммунальных услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета.

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

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

4.2.6. Приостанавливать и (или) ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае наличия у Собственника задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, в порядке и сроки, предусмотренные Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 4.3.3. - 4.3.16. Договора.

4.2.8. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

4.2.9. Выносить предписания Собственнику и (или) Пользователю помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

4.2.10. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг в рамках Договора самостоятельно или путем передачи информации о задолженности в специализированную организацию в случае невнесения Собственником оплаты за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев подряд.

4.2.11. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и Пользователями помещений в многоквартирном доме.

4.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

4.3. Собственник обязуется:

4.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию (счет на оплату и акт выполненных работ) на оплату жилищно-коммунальных услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

4.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника) во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм.

4.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке каминов, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- другие требования законодательства.

4.3.4. Предоставить Управляющей организации копию договора купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

4.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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.

4.3.7. Соблюдать правила осуществления строительных работ в помещении, в соответствии с Приложением № 5, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках настоящего Договора.

4.3.9. Не осуществлять переустройство и (или) перепланировку помещения, а также переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

4.3.10. 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.

4.3.11. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.12. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

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

4.3.14. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.3.15. Предоставлять Управляющей организации **до 25 числа текущего месяца** показания приборов учета.

4.3.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления города Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

4.3.17. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

4.3.18. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

4.3.19. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 4.3.3., 4.3.5. - 4.3.9., 4.3.11., 4.3.13., 4.3.16. настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

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

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Собственник вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых по Договору работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Управляющей организации.

4.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной

приостановке подачи в жилое помещение (квартиру) воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.3. При наличии подтверждающих документов установленного образца в случае временного отсутствия Собственника и (или) проживающих совместно с ним лиц **более пяти полных календарных дней** подряд обращаться с заявлением о перерасчете размера платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком. При этом Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию с заявлением о перерасчете в течение **одного месяца** после окончания периода временного отсутствия. Заявление, поданное с нарушением указанного срока, Управляющей организацией не рассматривается и перерасчет не производится.

4.4.4. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

4.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

5. Цена договора и порядок внесения платы

5.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие жилищно-коммунальные работы и услуги:

- работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома, в том числе управлению многоквартирным домом, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 2);
- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

5.2. Плата за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в российских рублях за один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении №№ 1-4.

5.3. Размер платы за жилищно-коммунальные работы и услуги, а также перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется ежегодно на Общем собрании собственников дома с учетом предложений Управляющей организации (Приложение № 1).

5.3.1. Размер и периодичность изменения платы за работы и услуги по непосредственному содержанию и текущему ремонту, обслуживанию лифтового оборудования, вывозу твердых бытовых отходов, размещению (хранению) твердых бытовых отходов, за потребленную электроэнергию оборудованием которое является общей собственностью многоквартирного дома, устанавливается в соответствии с нормативными актами органов местного самоуправления города Челябинска (решения Челябинской Городской Думы), а также постановления ГК ЕТО Челябинской области;

5.3.2. Размер платы за иные работы и услуги по содержанию общего имущества многоквартирного дома (Приложение № 1) рассчитывается Управляющей организацией с учетом стоимости работ и услуг по договору с контрагентом, сметной стоимости работ и услуг, произведенных Управляющей организацией, в соответствии с нормативами трудовых и материальных ресурсов для выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, рекомендациями Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда (МДК 2-02.01), включает в себя общексплуатационные расходы Управляющей организации в размере десяти процентов, утверждается ежегодно на Общем собрании собственников дома и может быть изменен Управляющей организацией по истечении календарного года в соответствии с индексом потребительских цен (инфляцией) за истекший год.

5.3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией как произведение установленных в городе Челябинске тарифов на объем потребленных ресурсов по показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании неуполномоченных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, устанавливаемым органами местного самоуправления Челябинска в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации.

5.4. Оплата Собственником предоставленных работ и услуг по настоящему Договору осуществляется на основании направляемой Управляющей организацией счета-квитанции (счета на оплату и акта выполненных работ), в котором указываются: размер платы за предоставленные работы и услуги, а также сумма пени, рассчитанная в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. Срок внесения платежей устанавливается для собственников

- жилых помещений **до 10 числа месяца**, следующего за истекшим;
- нежилых помещений **до 15 числа месяца**, следующего за истекшим.

5.6. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных работ и услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника в сроки, предусмотренные п. 4.1.11 настоящего Договора.

5.7. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее **5 дней** со дня выставления счета.

5.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника по отдельному договору. Решение Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате организации расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

5.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за работы и услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации и предусмотренном п. 4.4.3. Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

6.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

6.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой за жилищно-коммунальные услуги.

6.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, а также приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора (приложения №№ 1-6), Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.6. В случае если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене собственника и не представил подтверждающие документы, то обязательства по Договору сохраняются за Собственником, с которым заключен Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

6.7. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

6.9. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем пункта 4.3.9. настоящего Договора, Собственник несет ответственность за незаконное переустройство и (или) перепланировку помещения в соответствии со ст. 29 Жилищного кодекса РФ, ст. 7.21. КоАП РФ, ст.ст. 167,168 Уголовного кодекса РФ. Кроме того, Управляющая организация вправе в судебном порядке взыскать с Собственника убытки, возникшие в результате незаконно произведенного переустройства и (или) перепланировки.

6.10. В случае причинения ущерба Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.11. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

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

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

7. Особые условия

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры разрешаются в судебном порядке.

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющей организацией не рассматриваются.

7.4. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;
- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

7.5. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;
- показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные работы и услуги, прочие платежи;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом предоставляемых Собственнику работ и услуг;
- снижение количества обоснованных жалоб собственников на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома либо общему собранию собственников дома отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

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

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

9. Срок действия договора

9.1. Договор считается заключенным с ____ 2012 года. Срок действия настоящего Договора устанавливается в течение **пяти лет** с момента утверждения собственниками помещений в доме условий Договора на общем собрании собственников помещений в доме.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента утверждения его условий на общем собрании собственников помещений в доме.

9.3. Договор управления многоквартирным домом может быть изменен и (или) расторгнут по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также по соглашению Сторон настоящего Договора.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

9.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. Прочие положения

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, путем составления соответствующего документа и подписываются Сторонами по Договору, или уполномоченными на то представителями Сторон.

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

12. Реквизиты Сторон

Управляющая организация
ООО УК «Дом на Лесопарковой»

ОГРН _____
ИНН/КПП _____
р/сч 40702810290000015868
к/сч 30101810400000000779
в ОАО "ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК", г.ЧЕЛЯБИНСК
БИК 047501779

тел. (351) 272 01 71, 272 01 72
аварийно-диспетчерский 89000271010

_____/ К.С. Богданов/

Собственник
Ф.И.О. _____

Паспортные данные: серия _____ № _____
Дата выдачи _____
Кем выдан (код подразделения) _____

Адрес регистрации: _____

_____/ _____

ТАРИФЫ
на оплату жилищно-коммунальных услуг
для собственников жилых помещений в доме по адресу:
г. Челябинск, ул. Лесопарковая, д. № 7

№ п./п.	Наименование	Стоимость (руб.)
1.	Содержание и текущий ремонт жилья (за 1 м ² общей площади помещения)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы
2.	Вывоз ТБО (за 1 м ² общей площади помещения)	в соответствии с решением Челябинской городской Думы
3.	Проведение энергоаудита здания (за 1 м ² общей площади помещения)	в соответствии с решением Администрации г. Челябинска (0,62 на 01.06.2012 г.)
4.	Уборка подъезда с повышенной периодичностью (за 1 м ² общей площади помещения)	6,01
5.	Уборка придомовой территории с повышенной периодичностью (за 1 м ² общей площади помещения)	14,29
6.	Охрана придомовой территории (за 1 м ² общей площади помещения)	8,90
7.	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения (за 1 м ² общей площади помещения)	1,29
8.	Техническое обслуживание систем контроля доступа (за 1 м ² общей площади помещения)	1,44
9.	Использование индивидуальных кладовых помещений (за 1 м ² площади кладового помещения)	100,00
10.	Использование парковочного места на огражденной территории (за одно парковочное место в месяц)	1 000,00

Единовременные платежи:

11.	Единовременный платеж на восстановление внутренней отделки подъезда по истечении двух лет с момента сдачи дома в эксплуатацию (с 1 квартиры площадью до 70 м ²)	3 000,00
12.	Единовременный платеж на восстановление внутренней отделки подъезда по истечении двух лет с момента сдачи дома в эксплуатацию (с 1 квартиры площадью свыше 70 м ²)	5 000,00
13.	Единовременный авансовый платеж за жилищно-коммунальные услуги в размере 3-х месячной платы на лицевой счет собственника помещения (за 1 м ² общей площади помещения)	135,17
14.	Единовременный платеж за постройку индивидуального кладового помещения (за 1 м ² площади кладового помещения)	5 000,00

Штрафы:

15.	Штраф за курение в помещениях общего пользования	1 000,00
16.	Штраф за выгул домашних животных на территории, относящейся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома	1 000,00

Начисление по услугам указанным в п.п. 4-10 осуществляется с момента их фактического оказания.

Плата за электроэнергию, ГВС, ХВС, водоотведение, отопление, общедомовые нужды производится по фактическому потреблению согласно показаний приборов учета по тарифам для населения города Челябинска в соответствии с Постановлениями Правительства РФ №№ 307, 354.

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию и текущему ремонту жилых домов**

Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя следующие работы и услуги:

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничений – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

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

3. Устранение незначительных неисправностей электрических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежачка.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах
7. Проверка заземления ванн.
8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы
3. Консервация системы центрального отопления
4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок, скамеек, урн
5. Ремонт просевших отмосток

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и дверных проемов
2. Замена разбитых стекол окон и дверей
3. Утепление чердачных перекрытий
4. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях
5. Укрепление и ремонт парапетных ограждений
6. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи
7. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления (котельной)
8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений
9. Консервация поливочных систем
10. Проверка состояния продухов в цоколях зданий
11. Установка доводчиков на входных дверях
12. Ремонт и укрепление входных дверей

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах
2. Смена прокладок в водопроводных кранах
3. Уплотнение сгонов
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках
5. Укрепление трубопроводов
6. Мелкий ремонт изоляции
7. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек, технических подпольях и чердаках
8. Устранение неисправностей электропроводки
9. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления (котельной)
2. То же вентиляции
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления
4. Очистка и промывка водопроводных кранов
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями
7. Удаление с крыш снега и наледей
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев
10. Уборка и очистка придомовой территории
11. Уборка технических помещений
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках

- Е. Услуги охраны**
- Ж. Вывоз твердых бытовых отходов**
- З. Видеонаблюдение**
- И. Обслуживание систем контроля доступа**

К. Управление многоквартирным домом

1. Заключение договоров с подрядными организациями, обслуживающими инженерно-технические системы дома
2. Контроль за выполнением подрядными организациями договорных обязательств по обслуживанию и ремонту общего имущества дома
3. Ведение технической документации по дому
4. Заключение договоров с собственниками (арендаторами) жилых и нежилых помещений
5. Начисление и перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества дома, оформление и доставка счетов и квитанций на оплату ЖКУ
6. Организация сбора платежей, заключение договоров с банком на прием платежей
7. Работа с собственниками помещений по устранению задолженности по оплате ЖКУ, взыскание задолженности, рассмотрение заявлений, связанных с начислением оплаты за ЖКУ
8. Рассмотрение обращений собственников помещений по вопросам, связанным с устранением аварийных ситуаций, оперативное разрешение последствий аварийных ситуаций с выездом специалистов на место в круглосуточном режиме, рассмотрение и согласование предложенных собственниками проектов перепланировки помещения, консультации с проектировщиками, своевременное обязательное рассмотрение каждого обращения собственника в управляющую компанию.
9. Содействие в организации проведения общего собрания собственников.
10. Аварийно-диспетчерское обслуживание.
11. Регистрационный учет.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя следующие работы:

А. Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами внутренней отделки стен
2. Устранение местных деформаций путем перекладки и усиления стен
3. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен и потолков
4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд

Б. Стены

1. Постановка на раствор отдельных выпавших камней
2. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях
3. Прочистка и ремонт вытяжных устройств

В. Перекрытия

1. Усиление перекрытий
2. Окраска закладных деталей
3. Ремонт и замена труб внутреннего водостока

Г. Крыши

1. Частичная замена рулонного ковра
2. Укрепление, замена перил, пожарных лестниц, устройств заземления
3. Устройство и восстановление защитного слоя рулонной кровли
4. Очистка кровли от снега и наледи

Д. Оконные и дверные заполнения, светопрозрачные конструкции

1. Смена, восстановление отдельных элементов оконных и дверных заполнений
2. Постановка, ремонт доводчиков, пружин, упоров и т.д.
3. Смена оконных и дверных приборов
4. Замена разбитых стекол, стеклопакетов

Е. Перегородки

1. Улучшение звукоизоляционных свойств, перегородок, заделка сопряжений со смежными конструкциями
2. Заделка трещин в перегородках, перекладка отдельных участков

Ж. Лестницы, балконы, крыльца, зонты и др.

1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок
2. Замена отдельных ступеней, проступей и подступенков
3. Частичная замена и укрепление металлических перил,
4. Восстановление гидроизоляции надбалконных плит, обшивка кровельной сталью парапетов
5. Частичная или полная замена поручней лестничных ограждений
6. Ремонт входной группы (входной блок, тамбур)

З. Полы

1. Замена отдельных участков покрытия полов
2. Заделка выбоин, трещин в цементных, бетонных, асфальтовых и плиточных полах

И. Внутренняя отделка

1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами

К. Отопление

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной регулирующей арматуры

2. Установка воздушных кранов
3. Утепление труб, приборов и т.д.
4. Смена контрольно-измерительных приборов
5. Замена электромоторов, насосов малой мощности
6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции
7. Гидравлическое испытание и промывка системы
8. Промывка отопительных приборов и в целом систем отопления
9. Регулировка и наладка систем отопления

Л. Вентиляция

1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей венткоробов, воздухопроводов
2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов и др. оборудования
3. Ремонт и наладка систем автоматического пожаротушения и дымоудаления

М. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа
2. Утепление и замена арматуры на чердаках
3. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц
4. Замена внутренних пожарных кранов
5. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности
6. Антикоррозийное покрытие, маркировка
7. Ремонт или замена регулирующей арматуры
8. Промывка систем водопровода, канализации
9. Замена контрольно-измерительных приборов

Н. Электротехнические и слаботочные устройства

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых
2. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. (кроме жилых квартир)
3. Замена вышедших из строя светильников, а также ограждающих огней
4. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов
5. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств, автоматического или дистанционного управления освещением зданий
6. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок, технических устройств
7. Замена приборов учета
8. Замена или установка автоматических систем контроля за работой центрального отопления внутридомовых сетей связи и сигнализации, КИП и другой автоматики
9. Ремонт устройств электрической защиты металлических труб внутренних систем центрального отопления, водоснабжения от коррозии
10. Ремонт или устройство сетей: радио, телефонизация и установка телеантенн коллективного пользования жилых зданий
11. Восстановление цепей заземления
12. Замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации

О. Внешнее благоустройство

1. Восстановление разрушенных и устройство новых участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок
2. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок

П. Прочие элементы

1. Укрепление и установка домовых знаков
2. Устройство и ремонт видео-домофонных устройств
3. Наладка всех видов внутридомового оборудования
4. Устройство и ремонт скамеек на придомовой территории

ПЕРЕЧЕНЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

1. Электроснабжение.
2. Отопление.
3. Снабжение холодной водой.
4. Снабжение горячей водой.
5. Водоотведение.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ
по уборке подъезда и придомовой территории

Периодичность работ по уборке подъезда

Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	по мере необходимости
Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в неделю
Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, шкафов электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в месяц	2 раза в неделю
Мытье окон	1 раз в год	2 раза в год

Периодичность работ по уборке придомовой территории

Вид работ	Периодичность	
	Рекомендуемая Челябинской Городской Думой	Предоставляемая Управляющей организацией
Холодный период		
Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см.	2 раза в сутки	По мере необходимости
Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см.	Через 3 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
Подметание территории в дни без снегопада	Один раз в сутки	Один раз в сутки
Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	По мере необходимости
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в 2 суток	2 раза в сутки
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	2 раза в сутки	3 раза в сутки
Очистка урн от мусора	По мере необходимости	1 раз в сутки
Вывоз снега с территории	---	По мере необходимости
Теплый период		
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в сутки	1 раза в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см.)	1 раз в двое суток	1 раз в сутки
Поливка газонов и зеленых насаждений	По мере необходимости	По мере необходимости
Уборка газонов	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в сутки
Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю	1 раз в сутки
Промывка урн	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю	1 раз в неделю
Покос травы на газонах	---	не реже 1 раза в месяц
Посев травы на газонах	---	весной и по мере необходимости

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей
жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связей отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением.	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в зимнее время в летнее время	1 сут 3 сут
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее её обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования.	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 час.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 час.
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 час.
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

ПРАВИЛА
осуществления строительных работ

В целях безаварийной эксплуатации квартиры и возможного повреждения инженерных систем здания, либо нанесения ущерба собственникам других квартир при осуществлении работ необходимо:

- 1) Переустройство и перепланировку жилого помещения, переоборудование балконов и лоджий, переоборудование внутренних инженерных сетей – производить **только** с разрешения управляющей организации, с обязательным предоставлением проекта, согласованного с необходимыми инстанциями. Исключение составляет перепланировка, согласованная со строительной организацией-застройщиком жилого дома.
- 2) Электромонтажные работы производить в соответствии с Инструкцией проведения электротехнических работ (Приложение № 6).
- 3) Оштукатурить наружную стену изнутри квартиры, т.е. закрыть кирпичную кладку цементным раствором.
- 4) По завершении ремонтно-строительных работ предоставить в управляющую организацию исполнительные схемы на скрытые участки электрической и сантехнической внутриквартирной разводки.
- 5) Соблюдать при производстве работ правила пожарной безопасности.
- 6) Бережно относиться к местам общего пользования.
- 7) Работы, создающие повышенный шум или вибрацию, производить только с 10-00 до 19-00 часов.
- 8) Установку наружных блоков кондиционеров производить согласно выданной в Управляющей организации схеме. Места прохода разводки внешних блоков кондиционера загерметизировать. Вывод трубки конденсата подсоединять к системе канализации.
- 9) Строительный мусор вывозить самостоятельно.
- 10) Прокладку кабелей на этажных площадках и лифтовых холлах осуществлять своими силами и за свой счет, устанавливая кабель-каналы.

Запрещается:

- 1) Нарушать целостность ж/б перекрытий, диафрагм жесткости и несущих колонн здания.
- 2) Нарушать целостность вентканалов, огнезадерживающих клапанов, демонтировать или переносить стояки канализации.
- 3) Менять без согласования трубную разводку отопления и ХГВС, приборы отопления, оконные конструкции, остекление балконов.
- 4) Расширять или переносить без согласования санузлы.
- 5) Демонтировать гидроизоляционный слой в санузлах и в примыканиях пола к наружным стенам.
- 6) Применять другой способ крепления наружных блоков кондиционеров, кроме указанного в выданной схеме.
- 7) Устанавливать наружные блоки кондиционеров на кирпичные ограждения балконов и конструкции остекления.
- 8) Подключать к системе горячего водоснабжения и системе отопления оборудование обогрева пола.
- 9) Склаживать строительный мусор на балконах, лестничных маршах и квартирных площадках лестничных клеток, придомовой территории.
- 10) Производить слив в канализацию остатков раствора цемента и других быстротвердеющих строительных смесей. Иметь для этих целей специальную емкость.

За нарушение одного из пунктов настоящих правил взимается штраф в размере 1000 рублей, при повторном нарушении – 2000 рублей. Сумма штрафа включается в квитанцию об оплате.

ИНСТРУКЦИЯ
по проведению электротехнических работ

Для получения права на присоединение к электросетям необходимо иметь:

1. Технические условия энергоснабжающей организации
2. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности с ведомственной энергоснабжающей организацией (форма 6).
3. Предъявить в Управляющую организацию следующую техническую документацию:
 - 3.1. Проект электроснабжения, согласованный в установленном порядке с Управляющей организацией.
 - 3.2. В проекте на электроснабжение обязательно соблюдать следующие требования:
 - в спецификации на проект электроснабжения обязательно указывать тип, название, класс влагозащищенности (IPXXX), завод-изготовитель и количество любого оборудования.
 - при количестве установленных и планируемых для установки точечных светильников > 50 штук необходимо указывать общую потребляемую мощность.
 - 3.3. В проекте на электроснабжение в обязательном порядке предусмотреть устройство уравнивания потенциалов для всех металлических трубопроводов (ХВС, ГВС, отопление, канализация), а также металлических ванн, раковин и поддонов душевых кабин, находящихся в ванных комнатах и санузлах жилых и нежилых помещений.
4. Выполнить электромонтажные работы согласно проекту;
5. Предъявить протоколы:
 - измерения сопротивления изоляции проводов и кабелей;
 - проверки цепи фаза – ноль в электроустановках до 1 кВт;
 - проверки цепи между заземлителями и заземляющими элементами;
 - измерения сопротивления заземляющих устройств (при наличии).
6. Получить в Управляющей организации Акт – допуск электроустановки помещения в эксплуатацию.