

**ДОГОВОР**  
**управления многоквартирным домом**

«      »

2020 г.

п. Новый Урал

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал»», в лице директора Магодеева Олега Викторовича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений м., многоквартирного дома, расположенного по адресу: Хабаровский край Верхнебуреинский район ул. Донецкая д.4 в лице председателя Совета многоквартирного дома Лавренюка Павла Васильевича, действующей на основании решения общего собрания собственников, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании:

- решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: п. Новый Урал ул. Донецкая , 4 указанного в протоколе от « » декабря 2020 г. №б/н  
- Жилищного кодекса Российской Федерации с учетом требований:

1) Постановлений Правительства РФ:

- «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» от 13.08.06 № 491;

- «О Правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг» от 14.02.2012 № 124;

- «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» от 28.03.2012 № 253;

- «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;

- «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» от 23.09.2010 № 731;

- «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов» от 10.02.1997 № 155;

2) Постановления Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 № 170;

3) Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004.

4) Писем и разъяснений Министерства регионального развития Российской Федерации.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в Многоквартирном доме.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в соответствии с Приложением к настоящему Договору, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по адресу п. Новый Ургал ул. Донецкая дом 4, предоставлять коммунальные услуги Собственнику (а также членам семьи собственника, нанимателям и членам их семей, арендаторам, иным законным пользователям помещений), осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Передача функций управления Многоквартирным домом не влечет перехода права собственности на помещения в нем и объекты общего имущества.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. Осуществлять сдачу выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается представителем Управляющей организации и председателем Совета многоквартирного дома.

3.1.3. Предоставлять услуги собственникам помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе: а) холодное водоснабжение;

б) водоотведение; 3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.5. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: злив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.6. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении жилищных услуг, представления жилищных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных

- стендах дома, а в случае личного обращения немедленно.
- 3.1.8. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стенах дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).
- 3.1.9. В случае предоставления жилищных услуг недлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за услуги.
- 3.1.10. Выставлять Собственнику счета за содержание и ремонт общего имущества, в размере, установленном в соответствии с настоящим Договором, либо заключить договор на организацию начисления платежей за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные и прочие услуги собственникам помещений Многоквартирного дома.
- 3.1.11. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией показаний начальных приборов.
- 3.1.12. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.13. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника.
- 3.1.14. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 3.2.2. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации с данными предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с положениями п. 4.4. настоящего Договора.
- 3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 3.2.4. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им Многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год.
- 3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по управлению, содержанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.
- 3.2.6. Поручать выполнение части обязательств по настоящему Договору иным организациям.

### **3.3. Собственник обязан:**

- 3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. В течение 10 дней с момента получения платежного документа в полном объеме вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятым в соответствии с законодательством.

3.3.3. При неиспользовании помещения (й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии

более

24

часов.

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 8.00 час.).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб – в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

#### 3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за помещение в случае не оказания части услуг и/или не выполнения части работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**

4.1. Цена договора управления определяется в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, стоимости коммунальных услуг.

Стоимость предоставляемых услуг по управлению МКД определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления Новоургальского городского поселения.

4.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с требованиями законодательства.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги, предоставляемые ресурсоснабжающей организацией, рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Обязательный ежемесячный платеж за содержание и ремонт жилого помещения вносится «Собственником» помещения ежемесячно в течение 10 дней с момента получения платежного документа, на основании платежного документа, представляемого «Управляющей организацией». Допускается оплата в счет будущих платежей.

4.7. Плата за коммунальные услуги - отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроэнергия вносится собственниками напрямую в РСО. При этом внесение платы за коммунальные услуги таким организациям признается выполнением собственниками помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед Управляющей организацией.

4.8. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом настоящего договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Неиспользование помещения «Собственником» не является основанием для невнесения платы по настоящему договору.

4.10. Собственник и иные лица, пользующиеся помещением Собственника на законных основаниях, вносят плату за жилое помещение Управляющей организации в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном (информационном) документе.

4.11. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за помещение.

4.12. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации и Приложением № 3 к настоящему  
Договору.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действия или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.3. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий Договор, может быть расторгнут: в порядке:

6.1.1. В одностороннем случае:  
а) по инициативе Собственника в случае:  
-отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

-принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола общего собрания собственников помещений;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник помещения должен быть предупреждён не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

6.1.2. По соглашению Сторон. в порядке:

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. Договор прекращается в случае смерти Собственника со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации или реорганизации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой

Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 6.1.1 настоящего Договора.

6.4. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

6.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.  
6.6. Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

В случае досрочного расторжения настоящего договора по инициативе Собственников, последние в месячный срок со дня расторжения договора, возмещают Управляющей организации в полном объеме стоимость выполненных работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, произведенных сверх денежных средств, начисленных за техническое обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельствах. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

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 возможных 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 заключен на пять лет и вступает в действие с момента его подписания Сторонами.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один экземпляр хранится в «Управляющей организации» по адресу п. Новый Ургал ул. Донецкая, 9 , один экземпляр – у председателя Совета МКД.

Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

### Приложения:

-перечень объектов входящих в состав общего имущества многоквартирного дома  
(Приложение № 1)

- примерный перечень работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Приложение № 2);
- примерный перечень работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, в соответствии постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Приложение № 3);
- предельные сроки устранения неисправностей и выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования, в соответствии постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (Приложение № 4);
- требования к качеству коммунальных услуг и условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (Приложение № 5);

## 10. Адреса сторон

10.1. «Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ургал» п. Новый Ургал ул. Артема, 6  
ИИН/КПП 2710014280/ 271001001

БИК 040813838 р/с 40702810209220000110 в Дальневосточном филиале ОАО "МТС-Банк" к/с 30101810700000000838  
ОГРН 1082710000053

10.2. «Собственники» помещений многоквартирного дома №4 по ул. Донецкая в п.Новый Ургал в лице председателя Совета МКД Лавренюка Павла Васильевича

**Директор ООО «УК «Ургал»**



/ О.В. Магодеев



**Собственники помещений в лице  
Председателя Совета МКД**



/ П.В.Лавренюк

Перечень объектов, входящих в состав общего имущества жилого дома

№ п/п	Наименование объекта	Описание объекта	Назначение и функциональное использование	Примечание
1	Помещения общего пользования	Межэтажные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердак, технический подвал	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения для размещения инженерных коммуникаций.	
2	Крыша	Шиферная, мягкая кровля		
3	Ограждающие несущие конструкции дома	Фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты	Нагруженные конструкции дома	
4	Ограждающие ненесущие конструкции дома	Межквартирные перегородки, окна и двери помещений общего пользования, перила, козырьки над входами, козырьки над балконами	Конструкции, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения	
5	Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения	Стояки, ответвления от стояков до первого запорного устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные запорные устройства, коллективные (общедомовые) прибора учета холодной и горячей воды, первые запорно-регулировочные краны на отводах от стояков внутриквартирной разводки, трубопроводы и запорная арматура в техническом подвале	Оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры	
6	Внутридомовая система отопления	Трубопроводы и запорная арматура в техническом подвале, элеваторный узел, стояки, обогревательные элементы (радиаторы), регулирующая и запорная арматура.	Оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры	
7	Внутридомовая система электроснабжения	Вводно-распределительное устройство, аппаратура защиты, этажные щитки, осветительная сеть, инженерные электрические сети до индивидуальных приборов учета	Оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры	
8	Внутридомовая система канализации	Канализационные стояки, лежаки, канализационные вытяжки и другое оборудование, находящееся на этих трубопроводах	Оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной квартиры	
9.	Иные объекты	Крыльца, отмостки, подъездные и пешеходные дорожки на земельном участке дома, вентиляционное оборудование, благоустройство		

**Примерный перечень  
работ, относящихся к текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии  
постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170**

**1. Фундаменты.**

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

**2. Стены и фасады.**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

**3. Перекрытия.**

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

**4. Крыши.**

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

**5. Оконные и дверные заполнения.**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

**6. Межквартирные перегородки.**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

**7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

**8. Полы.**

Замена, восстановление отдельных участков.

**9. Внутренняя отделка.**

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях

**10. Центральное отопление.**

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

**11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

**12. Электроснабжение и электротехнические устройства.**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

**13. Вентиляция.**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

**14. Внешнее благоустройство.**

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, тротуаров, проездов, дорожек, ограждений и оборудования спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

**Примерный перечень**  
**работ, производимых при капитальном ремонте жилищного фонда, в соответствии**  
**постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170**

1. Обследование жилых зданий (включая сплошное обследование жилищного фонда) и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).
2. Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).
3. Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (перепланировка с учетом разукрупнения многокомнатных квартир):
  - устройства дополнительных кухонь и санитарных узлов, расширения жилой площади за счет вспомогательных помещений, улучшения инсоляции жилых помещений, ликвидации темных кухонь и входов в квартиры через кухни с устройством, при необходимости, встроенных или пристроенных помещений для лестничных клеток, санитарных узлов или кухонь);
  - крышиных и иных автономных источников теплоснабжения;
  - оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 м, устройством газоходов, водоподкачек, бойлерных;
  - полная замена существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения (в т.ч. с обязательным применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из пластика, металлопластика и т.д., и запретом на установку стальных труб);
  - перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;
  - благоустройство дворовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, оборудование детских и хозяйствственно-бытовых площадок);
  - ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.
4. Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).
5. Замена внутриквартальных инженерных сетей.
6. Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание
7. Переустройство невентилируемых совмещенных крыш.
8. Технический надзор в случаях, когда в органах местного самоуправления, организациях, созданы подразделения по техническому надзору за капитальным ремонтом жилищного фонда.
9. Ремонт встроенных помещений в зданиях.

**Требования**  
**к качеству коммунальных услуг в соответствии постановлением**  
**Правительства РФ от 06.05.2011 № 354**

	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**I. Холодное водоснабжение**

1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств ходной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств ходной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств ходной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
3. Давление в системе ходного водоснабжения в точке водоразбора	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи ходной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло

<1>:

в многоквартирных домах и жилых домах  
- от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см);  
у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)

отклонение давления:  
при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;

при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

## II. Горячее водоснабжение

4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года

допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:  
8 часов (суммарно) в течение 1 месяца,  
4 часа единовременно,  
при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;  
продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства

допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям

за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление,

Российской  
Федерации о  
техническом  
регулировании  
(СанПиН  
2.1.4.2496-09) <2>

законодательства  
Российской Федерации о  
техническом  
регулировании:  
в ночное время (с 0.00  
до 5.00 часов) - не  
более чем на 5 °C;  
в дневное время (с 5.00  
до 00.00 часов) - не  
более чем на 3 °C

снижается на 0,1 процента  
размера платы, определенного  
за такой расчетный период в  
соответствии с приложением N  
2 к Правилам, за каждый час  
отступления от допустимых  
отклонений суммарно в  
течение расчетного периода с  
учетом положений раздела IX  
Правил. За каждый час подачи  
горячей воды, температура  
которой в точке разбора ниже  
40 °C, суммарно в течение  
расчетного периода оплата  
потребленной воды  
производится по тарифу за  
холодную воду

6. Постоянное  
соответствие  
состава и свойств  
горячей воды  
требованиям  
законодательства  
Российской  
Федерации о  
техническом  
регулировании  
(СанПиН  
2.1.4.2496-09)

отклонение состава и  
свойств горячей воды от  
требований  
законодательства  
Российской Федерации о  
техническом  
регулировании не  
допускается

при несоответствии состава и  
свойств горячей воды  
требованиям законодательства  
Российской Федерации о  
техническом регулировании  
размер платы за коммунальную  
услугу, определенный за  
расчетный период в  
соответствии с приложением N  
2 к Правилам, снижается на  
размер платы, исчисленный  
суммарно за каждый день  
предоставления коммунальной  
услуги ненадлежащего  
качества (независимо от  
показаний приборов учета) в  
соответствии с пунктом 101  
Правил

7. Давление в  
системе горячего  
водоснабжения в  
точке разбора - от  
0,03 МПа (0,3  
кгс/кв. см) до 0,45  
МПа (4,5 кгс/кв.  
см) <1>

отклонение давления в  
системе горячего  
водоснабжения не  
допускается

за каждый час подачи горячей  
воды суммарно в течение  
расчетного периода, в  
котором произошло отклонение  
давления:  
при давлении, отличающемся  
от установленного не более  
чем на 25 процентов, размер  
платы за коммунальную услугу  
за указанный расчетный  
период снижается на 0,1  
процента размера платы,  
определенного за такой  
расчетный период в  
соответствии с приложением N  
2 к Правилам;  
при давлении, отличающемся  
от установленного более чем  
на 25 процентов, размер  
платы за коммунальную  
услугу, определенный за  
расчетный период в  
соответствии с приложением N  
2 к Правилам, снижается на  
размер платы, исчисленный  
суммарно за каждый день  
предоставления коммунальной  
услуги ненадлежащего  
качества (независимо от

показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

### III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года

допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (в том числе при аварии)

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

### IV. Электроснабжение

9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года <3>

допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания <4>; 24 часа - при наличии 1 источника питания

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)

отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

### V. Газоснабжение

11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в

допустимая продолжительность перерыва газоснабжения

за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения,

течение года

не более 4 часов  
(суммарно) в течение 1  
месяца

исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил

12. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)

отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается

при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

13. Давление газа - отклонение давления газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа

отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается

за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления:  
при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам;  
при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода <6> допустимая продолжительность перерыва отопления:
- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;
  - не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °C до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;
  - не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °C до +12 °C;
  - не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °C до +10 °C
- за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
15. Обеспечение нормативной температуры воздуха <7>:
- в жилых помещениях
- не ниже +18 °C (в угловых комнатах - +20 °C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °C (в угловых комнатах - +22 °C);
  - в других помещениях
  - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о
- допустимое превышение нормативной температуры
- не более 4 °C;
  - допустимое снижение нормативной температуры
- в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °C;
- снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается
- за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил

16. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем

отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается

за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

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

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

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

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

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

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

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