

Договор № 1/12
управления многоквартирным домом расположенным
по адресу: Красноярский край, Мотыгинский район,
п. Новоангарск, ул. 3 квартал, д. 12

п. Новоангарск

«28» февраля 2022 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, протокол общего собрания № 1 от «28» февраля 2022 г. (приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис»**, в лице генерального директора Боровикова Василия Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.5, 2.6, 5.3, 5.4.

1.4. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений, за исключением следующих случаев.

Независимо от наличия или отсутствия решения общего собрания управляющая компания выполняет работы, относимые к понятию текущего ремонта:

- входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества согласно Приложению 4;

- все текущие, неотложные, обязательные, сезонные работы и услуги, необходимые для содержания дома как объекта.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества, размером финансирования и рассчитываются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Согласно Приложения №2 к договору).

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета дома, если иное не установлено настоящим Договором и, если такое подписание предусмотрено положениями настоящего договора или действующего законодательства.

1.9. В случае если председатель совета дома не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбран, или отказался быть председателем совета

дома, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Приемка работ и услуг управляющей компании осуществляется собственниками в следующем порядке:

А) акты выполненных работ по текущему ремонту подписывает председатель совета дома.

Управляющая организация по факту завершения работ по текущему ремонту предоставляет председателю совета дома акт выполненных работ в двух экземплярах, при необходимости дает пояснения по выполненным работам и осуществляет показ результата работ.

Председатель совета дома в 3-х дневный срок подписывает акт и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ, то работы считаются принятыми и подлежат оплате;

Б) работы и услуги по содержанию за истекший календарный год считаются выполненными и принятыми в полном объеме, если отсутствуют основания для признания выполнения работ и услуг в меньшем объеме в связи с невыполнением части работ и услуг.

Невыполнение работ и услуг признается при наличии одновременно следующих обстоятельств:

- советом дома составлен(-ы) акт(-ы) о невыполнении работ и услуг.

Акты о невыполнении работ и услуг по содержанию составляются комиссионно советом дома (не менее 3-х человек) с обязательным участием представителя управляющей компании, который приглашается председателем совета дома на составление акта и имеет право представлять свои замечания, комментарии и возражения относительно факта невыполнения обязательств. Акт должен быть мотивирован, допускается приложение фотоматериалов.

- общим собранием собственников принято решение о не утверждении годового отчета управляющей компании в связи с частичным невыполнением обязательств по содержанию общего имущества.

При наличии вышеуказанных обстоятельств, свидетельствующих о частичном невыполнении работ и услуг по содержанию, и признании управляющей компанией факта неполного исполнения обязательств, управляющая компания осуществляет перерасчет по невыполненному объему обязательств собственникам (если ранее (в течение года) перерасчет не производился), что отражается в счетах-квитанциях месяца, следующего за месяцем проведения общего собрания по вопросу не утверждения годового отчета либо, по согласованию с председателем совета дома, не осуществляя перерасчет, выполняет дополнительные работы (сроки и состав работ согласуются с председателем совета дома), либо управляющая компания устраняет замечания предъявленные собственниками.

В случае несогласия управляющей организации с фактом неполного исполнения обязательств спор разрешается в судебном порядке.

Приемка работ и услуг по содержанию за истекший календарный год также может быть осуществлена путем подписания акта выполненных работ по содержанию за истекший календарный год председателем совета дома.

Во всех случаях, если председатель совета дома немотивированно отказался или уклонился от подписания актов либо между председателем совета дома и управляющей компанией имеется спор о надлежащем исполнении обязательств приемка работ и услуг по содержанию и (или) ремонту может быть осуществлена советом дома в количестве не менее 3-х человек, либо решением общего собрания собственников.

В случае наличия обоснованных замечаний по качеству работ (услуг) в соответствующем акте делается отметка, после чего управляющая компания устраняет недостатки и повторно предоставляет акт лицам, сделавшим отметку, для снятия замечаний.

1.10.1. Контроль со стороны собственников за полнотой и качеством услуг по управлению (приложение № 3) и приемка данных услуг не осуществляется, т.к. данные обязательства относятся к внутренней хозяйственной деятельности управляющей организации; плата за управление является исключительно вознаграждением управляющей организации по настоящему договору. За выполнение функций, полномочий и обязанностей, возложенных на управляющую организацию законом, управляющая организация отвечает перед контролирующими органами.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

Проживание либо факт регистрации в помещении свидетельствуют о намерении собственника помещения приобретать коммунальные услуги, если им не направлено в управляющую организацию уведомление об ином (временное отсутствие).

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, на текущий ремонт, проведение работ по энергосбережению, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а в случае принятия общим собранием собственников решения о выплате председателю, членам совета дома вознаграждения – на выплату такого вознаграждения. 30% средств, полученных от использования общего имущества, используются в качестве вознаграждения Управляющей организации за организацию работы (заключение договоров, начисление и получение оплаты, взыскание задолженности с арендаторов и т.п.).

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.16. Собственники нежилых помещений, а также собственники - юридические лица и ИП при необходимости заключают с управляющей компанией отдельные договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества на условиях, аналогичных условиям настоящего договора управления.

1.17. Сообщение о проведении общего собрания собственников, а также принятые общим собранием решения доводятся в 10-дневный срок до сведения всех собственников путем размещения соответствующего объявления либо копии протокола собрания собственников на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории.

Инициатором проведения общего собрания вправе выступать собственник либо управляющая организация.

1.18. Любые значимые сообщения, уведомления, извещения, исходящие от управляющей компании и адресованные собственнику (-ам), связанные с управлением домом и процессом предоставления жилищно-коммунальных услуг, должны быть сделаны путем размещения соответствующей информации в счетах-квитанциях или на информационных стендах, досках объявлений, подъездных дверях и других, доступных для обозрения собственников местах в подъездах и (или) вне подъездов, но в границах придомовой территории или через председателя совета дома или через членов совета дома.

1.19. Информация о проводимых общих собраниях собственников, о принятых на общих собраниях решениях предоставляется собственникам по их запросам председателем совета дома, советом дома.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги (отопление (теплоснабжение), холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в пределах установленных тарифов и фактически собранных (оплаченных собственниками) средств.

Управляющая компания принимает участие в отношениях по капитальному ремонту жилого дома в той мере, в которой это предусмотрено действующим законодательством.

2.2. Общее имущество многоквартирного дома включает:

а) межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

б) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий (при наличии);

в) крыши, ограждающие конструкции данного дома;

г) 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;

д) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовиков, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений;

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, стояков в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;

ж) 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, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, до индивидуальных, общественных (квартирных) приборов учета электрической энергии;

з) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (обогревающие элементы, обслуживающие одно жилое и (или) нежилое помещение, независимо от наличия отключающего устройства на ответвлениях от стояков, являются собственностью собственника и не относятся к общедомовому имуществу);

и) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (исключая квартальное освещение);

к) контейнерная площадка для сбора мусора (ТБО и КГМ) и мусоросборники (мусорные баки, контейнеры) являются общедомовым (общим) имуществом собственников одного или нескольких близрасположенных многоквартирных домов в том случае, если исходя из расположения площадки, она предназначена для сбора мусора от такого дома / таких домов. Содержание площадки и мусоросборников осуществляется за счет средств собственников на содержание и ремонт общего имущества.

Внешние сети ресурсоснабжения (от внешней границы стены дома) не относятся к общедомовому имуществу.

2.3. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) адрес многоквартирного дома: **Красноярский край, Мотыгинский район, п. Новоангарск, ул. 3 квартал, д. 12**
- б) серия, тип постройки:
- в) год постройки: 2021
- г) этажность: 4
- д) количество квартир: 24
- е) общая площадь квартир жилого дома: 1513,8 м²
- ж) жилая площадь: 838,8 м²
- з) площадь мест общего пользования: 403,3 м²
- и) общая площадь с балконами, лоджиями, террасами, верандами: 2321,2 м²
- к) год последнего комплексного капитального ремонта: не проводился;
- л) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (единая площадь для группы 2 домов): 7572 м²
- м) кадастровый номер земельного участка: 24:26:0501010:74

Характеристика общего имущества многоквартирного дома и его состояние приведены в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.4. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

Выбор и привлечение Управляющей организацией для целей исполнения условий настоящего договора подрядных организаций (в том числе специализированных организаций) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно, поскольку ответственность за качество их услуг несет управляющая компания.

Управляющая организация принимает во внимание предложения совета дома относительно кандидатуры подрядной организации для проведения текущего ремонта в том случае, если по информации совета дома такая организация может выполнить работы с наименьшей стоимостью качественно, предоставить достаточный гарантийный срок на результат работ, имеет опыт работ и положительную деловую репутацию.

2.5. Собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств, поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются по назначению на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества, если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и договором в объеме взятых обязательств.

Перечень услуг по управлению установлен в Приложении №3 к настоящему договору.

Перечень, состав и периодичность работ по содержанию установлены в Приложении №4 настоящему договору и сформированы с учетом требований Минимального перечня услуг и работ.

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Виды и объемы работ по текущему ремонту, которые не являются неотложными, обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (момента накопления необходимых средств).

3.1.2. Обеспечить с момента заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным потребителям коммунальных услуг (с учетом степени благоустройства дома) установленного качества и необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда имуществу, в том числе:

- а) холодного водоснабжения;
- б) горячего водоснабжения;
- в) водоотведения;
- г) отопления (теплоснабжения);
- д) электроснабжения.

Требования к качеству коммунальных услуг, порядок определения объема потребленного коммунального ресурса исходя из нормативов потребления или показаний приборов учета (при наличии), порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правительством Российской Федерации в Правилах предоставления коммунальных услуг.

В соответствии со ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Допускаются сложившиеся правоотношения между собственниками и электроснабжающей организацией, в рамках которых происходит непосредственное представление электрической энергии собственникам электроснабжающей организацией и ее оплата по счетам, выставленным электроснабжающей организацией. В таком случае управляющая компания участвует в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения только в той мере, в какой это предусмотрено действующим законодательством, и не отвечает за долги собственников перед электроснабжающей организацией.

3.1.3. Устанавливать общедомовые приборы учета потребления коммунальных ресурсов, счет платы за содержание и ремонт, в том числе, без решения общего собрания собственников, если установка таких приборов является обязательной согласно действующего законодательства.

3.1.4. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

3.1.5. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.6. 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 настоящего договора.

3.1.7. Выдавать платежные документы, копии лицевого-счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.8. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание в том числе по заявкам Собственников.

3.1.9. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению дополнительно в состав затрат по содержанию и ремонту общего имущества.

3.1.10. В течение первого квартала текущего года предоставлять письменный отчет об исполнении настоящего договора за прошедший год путем его размещения в платежных документах либо в виде объявлений в подъездах, или путем его предоставления председателю совета дома, а в его отсутствие одному из членов совета дома, либо путем вынесения на общее собрание собственников вопроса об утверждении отчета за прошлых год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств, накопленных и не израсходованных для проведения ремонта общего имущества.

3.1.11. Проинформировать председателя совета дома об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.12. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.13. Проверять факт наличия или отсутствия индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, распределителей и их техническое состояние, достоверность предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей с периодичностью, установленной действующим законодательством. Порядок такой проверки установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.1.14. Управляющая организация следит за недопущением незаконного крепления к стенам зданий различных растяжек, вывесок, указателей, кондиционеров, антенн путем выдачи предписания о демонтаже владельцу незаконно размещенной конструкции (если владелец конструкции известен) либо путем информирования председателя совета дома о необходимости проведения общего собрания для решения вопроса о дополнительном финансировании мероприятий по демонтажу незаконно размещенной конструкции (если владелец конструкции не известен). В случае предоставления собственниками протокола общего собрания с положительным решением управляющая компания самостоятельно или путем привлечения специализированной организации осуществляет демонтаж незаконно размещенной конструкции и распределяет в платежных документах собственникам дополнительной строкой фактически понесенные расходы по демонтажу. Перечисленные действия управляющей организации признаются достаточными для исполнения обязательств по данному пункту договора.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору в рамках действующего законодательства.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год либо последующие периоды (планирование работ), что отражается в плане работ, раскрываемом согласно требований Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами".

План работ может быть представлен Управляющей организацией для утверждения председателю совета дома.

3.2.3. По согласованию с Советом дома инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

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

3.2.5. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений, для выполнения работ и услуг по настоящему договору (при необходимости с обустройством отдельного входа в помещение и крыльца). Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.6. Во время проведения ремонта требовать от собственников, иных пользователей убрать (демонтировать) их имущество, находящееся в местах общего пользования и мешающее проведению ремонта, а в случае невыполнения данного требования осуществить указанные действия самостоятельно без обязательств по его возврату в первоначальное положение (монтаж и без компенсации неизбежных потерь (повреждений) такого имущества при демонтаже.

3.2.7. Опломбировать индивидуальные приборы учета собственников собственной пломбой и не принимать их показания (считать ИПУ вышедшими из строя) в случае срыва или повреждения такой пломбы, о чем представителем управляющей организации составляется акт.

3.3. Управляющая организация уполномочена:

3.3.1. Представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом.

3.3.2. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, предоставлять физическим и юридическим лицам на возмездной основе права (возможности) использовать общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Если иное не предусмотрено решением общего собрания собственников, заключать от своего имени в интересах собственников помещений в многоквартирном доме договоры и предоставлять общее имущество в пользование физическим и юридическим лицам, в том числе, но не исключительно: договоры аренды нежилых подвальных помещений, использования части земельного участка, на установку и эксплуатацию оборудования (точек коллективного доступа), на установку и эксплуатацию рекламных конструкций - устанавливать цену договоров, осуществлять права и обязанности, возникающие из данных договоров и действующего законодательства РФ, в том числе, но не исключительно: производить начисление, получение, взыскание платы в судебном порядке, использовать право на односторонний отказ от исполнения договора, расторжение договора и взыскание убытков, представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме в государственных и негосударственных учреждениях, суде.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать от управляющей организации исполнения взятых обязательств.

4.1.2. Через председателя совета дома в согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

4.1.3. Требовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.5. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом.

4.1.6. Осуществлять все иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия и

случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместит причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома ночью, в дневное время суток, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.4. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.2.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.6. Исполнять требования Управляющей организации, указанные в уведомлении об устранении выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.7. Собственники жилых помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам на условиях социального найма или в найм (наймодатели), а также собственники нежилых помещений (или их владельцы по иным законным основаниям), предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях настоящего договора и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией.

Наймодатель обязан информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договору социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах незамедлительно.

4.2.8. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки, сообщать управляющей организации сведения и документы, необходимые для начисления платежей и выполнения функций регистрационного учета (фамилия, имя, отчество собственника, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и т.д.).

4.2.9. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.2.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

4.2.11. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.12. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем и организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.14. Выбрать на общем собрании совет дома, председателя совета дома, утвердить Положение о совете дома.

4.2.15. Ознакомиться, знать и соблюдать Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.

Председатель совета дома обязан вручить под роспись каждому собственнику Руководство и сдать подписные листы на хранение в Управляющую организацию.

4.2.16. Обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных приборов учета.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом управляющую организацию, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, управляющая организация извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей управляющей организации.

4.2.17. Принимать под роспись уведомления, извещения, требования управляющей компании, касающиеся процесса управления домом и процесса предоставления жилищно-коммунальных услуг.

4.2.18. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети; не осуществлять самовольную установку дополнительных секций приборов отопления;
- соблюдать правила пожарной безопасности как в принадлежащих собственникам жилых (нежилых) помещениях, так и в помещениях общего пользования; не допускать установки самодельных предохранительных устройств; не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре; не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, балконы и лоджии;
- соблюдать чистоту в местах общего пользования и т.д.

4.2.19. Ежемесячно предоставлять ресурсоснабжающим организациям (РСО) показания приборов учета. Предоставление показаний приборов учета рекомендуется осуществлять в период 20-25 числа текущего месяца. Передача показаний осуществляется согласно графика РСО.

4.2.20. Собственники нежилых помещений, приобретающие коммунальные ресурсы непосредственно у ресурсоснабжающих организаций и подключенные к ВДИС после общедомового прибора учета, обязаны ежемесячно до окончания расчетного месяца сообщать в Управляющую организацию свои объемы потребления коммунальных ресурсов, снятые в период с 23 по последнее число месяца, для корректного расчета платы (величины общедомовых нужд) собственникам. При невыполнении или несвоевременном выполнении данной обязанности собственники нежилых помещений отвечают за убытки, возникшие у управляющей организации либо собственников помещений дома в связи с некорректным начислением платы.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена настоящего Договора определяется:

а) стоимостью работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома

б) стоимостью коммунальных услуг (плата за коммунальные услуги).

5.2. Стоимость работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества устанавливается в размере **36,60 руб. (с учетом НДС) с кв.м. общей площади помещения** собственника, что соответствует:

3,40 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за содержание конструктивных элементов здания,

5,42 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за содержание внутридомовых инженерных систем,

10,26 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за уборку мест общего пользования,

13,18 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за содержание придомовой территории,

0,96 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за аварийно-ремонтное обслуживание общего имущества,

3,38 руб. с кв.м. общей площади помещения собственника за управление.

Размер платы установлен на 1 кв. м. общей площади помещения собственника, которая определяется на основании свидетельства о праве собственности, иных документов.

Размер платы на содержание и ремонт после заключения настоящего договора устанавливается, изменяется по решению общего собрания, принятому по предложению управляющей организации. Если решение общего собрания принято без учета предложения управляющей организации о размере платы на содержание и ремонт и перечне работ, в частности, если на общем собрании утвержден размер платы ниже указанного в абзаце первом настоящего пункта договора без согласования с управляющей организацией, такое решение не подлежит исполнению и изменение цены настоящего договора не считается состоявшимся. В таком случае Стороны обращаются в орган местного самоуправления для установления размера платы в порядке, предусмотренном п.4 ст. 158 ЖК РФ.

5.3. Плата за содержание рассчитана исходя из принципа полного расходования денежных средств, предусмотренных на содержание (Приложение №4), ежегодно для обеспечения выполнения надлежащего и полного содержания общего имущества согласно установленной периодичности.

В случае, если в какие-либо периоды будет образовываться экономия (без потери качества услуг), то она согласно п.1 ст. 710 ГК РФ остается у Управляющей организации.

Плата на текущий ремонт носит накопительный характер. Управляющая компания ежегодно представляет председателю совета дома для утверждения на общем собрании предложения по работам (текущий ремонт) на год в рамках, накопленных (собранных) средств текущего ремонта. Виды и объемы работ по текущему ремонту, не обеспеченные накоплениями в текущем году, ставятся в план работ последующих периодов (до момента накопления необходимых средств).

Плата за управление является вознаграждением управляющей компании за оказание услуг по управлению, относится к внутренней хозяйственной деятельности управляющей компании и не подлежит распределению по срокам затрат либо осмечиванию. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Управляющей организации Собственниками не осуществляется. В плату за управление не входит вознаграждение за выполнение работ (функций) по п. 1.12 настоящего договора (предоставление общего имущества в пользование).

В случае необходимости выполнения Управляющей организацией обязательств, не вошедших и не учтенных в составе работ по содержанию согласно Приложению №4, но, по сути, относимых к понятию содержания или выполняемых за счет средств содержания (в силу указания настоящего договора или закона) Управляющая организация вправе перераспределить средства из размера платы на содержание и ремонт (указан в п.5.2. договора) по составляющим: "содержание", "ремонт", т.е. изменить пропорцию направления средств по составляющим для обеспечения финансирования выполнения необходимых работ или мероприятий. Финансовый результат указанных действий показывается в ежегодном отчете управляющей компании.

5.4. В случае необходимости проведения работ, не заложенных в объем обязательств управляющей компании (Приложения №3, 4), что необходимо для устранения угрозы жизни и здоровья проживающих, обеспечения их безопасности, устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, в целях соблюдения требований законодательства (в том числе новых требований, возникших после заключения настоящего договора), а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и др.) такие работы выполняются за счет имеющихся накоплений по текущему ремонту (без проведения общего собрания собственников), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений в ежегодном отчете, а при недостаточности средств, Управляющая организация вправе выполнить работы за собственный счет и выставить собственникам в счетах-квитанциях понесенные ею расходы дополнительно с распределением общей суммы расходов пропорционально площадям помещений собственников и рассрочкой оплаты не более чем на год. Конкретный срок погашения собственниками задолженности перед Управляющей компанией определяется по соглашению между

Управляющей компанией и председателем совета дома. Управляющая организация вправе вынести на общее собрание вопрос о единовременном сборе для погашения дополнительных расходов либо об увеличении на какой-либо период времени размера платы на содержание и текущий ремонт.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги, в том числе размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, может превышать объем коммунальной услуги, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Собственники приняли решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, на объем, рассчитанный исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения к общей площади дома.

5.7. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме заключают договоры на приобретение (поставку) коммунальных ресурсов с соответствующими ресурсоснабжающими организациями; вносят плату за коммунальные услуги, приобретаемые по таким договорам непосредственно в их адрес (за исключением платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, если иное не предусмотрено законодательством).

5.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым). Доставка платежных документов осуществляется Управляющей организацией или привлеченными организациями до почтовых ящиков собственников по почтовому адресу помещения.

Юридическим лицам при их согласии допускается предоставление взамен счетов квитанций счетов на оплату.

Собственники – юридические лица самостоятельно забирают платежные документы (счета на оплату) в офисе управляющей компании ежемесячно в период с 1-ого по 5-ое число месяца без дополнительных извещения о явке, если иной способ доставки счетов не согласован сторонами дополнительно.

Собственник обязан произвести оплату до десятого числа месяца, следующего за расчетным (оплачиваемым).

Показания общедомовых приборов учета (далее – ОПУ) и расчет по ним (общедомовое потребление) отражаются в платежных документах расчетного либо следующего за расчетным периодом (в зависимости от наличия технической возможности учета таких показаний и удобства для населения).

5.9. Оплата по платежным документам может осуществляться с учетом п. 65 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, различными способами. Список организаций, принимающих платежи, и пункт приема доводится до сведения собственников путем размещения соответствующей информации в платежных документах, либо сообщениях, адресованных собственникам. Оплата может осуществляться как наличным, так и безналичным расчетом.

5.10. Платежные документы (счета-квитанции), формируемые управляющей компанией

должны содержать сведения, включение которых в платежные документы является обязательным в соответствии с действующим законодательством.

Платежный документ может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору, и условиях их оплаты, в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например, за домофон, кабельное телевидение, интернет; оплата работы председателя совета дома и др.). Основанием для включения такой информации может быть решение общего собрания собственников, либо персональное волеизъявление собственника, либо норма закона.

Платежный документ может также содержать информационную и (или) рекламную часть на оборотной стороне.

5.11. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также за потребленные коммунальные услуги.

5.12. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом, настоящим договором.

5.13. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, если им не предусмотрено иное.

При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные услуги, начисление платы (доначисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были представлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый период (месяц), в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть доказан потребителем.

5.14. При наличии зарегистрированных в жилом помещении граждан количество проживающих в жилом помещении считается равным количеству зарегистрированных, если на Управляющую компанию не представлены сведения и документы об ином.

Если иное не будет предусмотрено законодательством или Регламентом определения количества проживающих, утвержденным общим собранием собственников, то:

- в случае если в жилом помещении отсутствуют зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания граждане и собственник такого помещения не представил на управляющую компанию заявление о факте проживания кого-либо в данной квартире, однако индивидуальный прибор учета какого-либо вида коммунальных услуг показывает наличие потребления коммунальных услуг в данном жилом помещении в отчетном месяце сверх 100, кВт·ч для электроэнергии, 1 куб.м. для ХВС, 1 куб.м. для ГВС управляющая компания начисляет такому собственнику жилищно-коммунальные услуги за отчетный месяц на 1-го проживающего, что не лишает собственника права доказать факт отсутствия проживающих в отчетном периоде и наличие потребления электроэнергии исключительно от автономной работы бытовых приборов;

- в случае если компетентным органом (должностным лицом) либо судом будет установлен факт проживания в жилом помещении большего количества лиц по сравнению с количеством зарегистрированных управляющая компания производит перерасчет платы по выявленному количеству проживающих лиц.

В случае отсутствия зарегистрированных граждан в помещении количество фактически проживающих считается равным количеству собственников помещения. При этом собственники имеют право доказать факт не проживания в помещении.

5.15. Управляющая организация имеет право выполнять дополнительные платные услуги населению (услуги, не относящиеся к предмету настоящего договора) согласно прейскуранту платных услуг управляющей организации.

5.16. Наймодатель самостоятельно отслеживает и обеспечивает своевременную оплату нанимателями жилищно-коммунальных услуг, в том числе, посредством применения

нанимателям-должникам мер воздействия, предусмотренных законом, вплоть до выселения. При накоплении задолженности нанимателя за период более трех месяцев такая задолженность погашается наймодателем. В таком случае к наймодателю переходит право требования погашенной за нанимателя задолженности с нанимателя. Положения данного пункта применяются, если иное не предусмотрено законодательством.

5.17. В плату по настоящему договору не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая собственниками (арендаторами) нежилых помещений по договорам, заключенным ими с ресурсоснабжающими организациями.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники и управляющая организация несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Управляющая организация отвечает за исполнение договорных обязательств, вред, причиненный вследствие недостатков работ и услуг, убытки, возникшие по вине управляющей компании в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента принятия дома в управление.

6.6. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков; за неисполнение законных предписаний управляющей организации, контролирурующих органов; отказ от финансирования необходимых работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством.

6.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки, причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджоги, кража и пр.).

6.8. В случае, если по вине собственника был причинен ущерб общему имуществу многоквартирного дома и Управляющая организация выполняла ремонтные работы по устранению причиненного ущерба, собственник обязан возместить затраты на устранение ущерба Управляющей организации.

6.9. Основания и порядок ограничения и приостановления предоставления коммунальных услуг предусмотрены Правилами предоставления коммунальных услуг и применяются с учетом положений настоящего договора.

В соответствии с Правилами Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения;
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий;
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;
- получения исполнителем предписания компетентного органа.

Управляющая компания ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги;
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирном доме.

6.10. Особенности ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги в связи с неполной оплатой:

Управляющая организация вправе при наличии соответствующего основания самостоятельно определить применяемую меру (ограничение либо приостановление) независимо от наличия технической возможности введения сначала ограничения затем приостановления.

Предупреждения (уведомления) об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги, в том числе, предусмотренные пп. "а", "б", "в" п. 119 Правил №35 доводятся до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте (простым письмом по адресу помещения потребителя).

Уведомление, направленное по почте, считается надлежащим, если у управляющей компании имеется доказательство (квитанция, реестр писем) о его отправке.

Уведомление под расписку считается надлежащим, если:

- уведомление вручено собственнику;
- уведомление вручено члену семьи собственника или любому иному лицу, находящемуся в помещении собственника в момент вручения уведомления и согласившемуся его получить для передачи собственнику.

При этом собственник считается уведомленным на следующий день после дня вручения уведомления такому лицу;

- составлен акт об отказе в приеме уведомления (отказ от получения, отказ от подписи) подписанный представителем управляющей компании и не менее чем 2 другими собственниками помещений дома;

- соблюдена следующая процедура действий:

- при посещении помещения с целью вручения уведомления об ограничении или приостановлении предоставления коммунальной услуги никто не открыл дверь и никого нет дома, о чем составлен акт, подписанный представителем управляющей компании и не менее чем 2 другими собственниками помещений дома. Одновременно на входной двери помещения должника размещено уведомление о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги на листе формата А4, о чем также сделана запись в акте;

- через 7 дней при повторном посещении помещения собственника с целью вручения уведомления о приостановлении или ограничении предоставления коммунальной услуги также никто не открыл дверь или никого нет дома, о чем составлен акт, подписанный представителем управляющей компании и не менее чем 2 другими собственниками помещений дома.

Наличие двух вышеназванных актов означает соблюдение процедуры уведомления собственника о намерении ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги. В таком случае ограничение или приостановление может быть введено через 3 суток с момента составления второго акта. Если управляющая компания дополнительно располагает контактными телефонами собственника, она принимает меры к уведомлению собственника по телефону о намерении ограничить или приостановить предоставление коммунальной услуги / введении ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников (в отношении собственников, проголосовавших "за" по вопросу утверждения условий договора управления) или личной подписью и вступает в силу с «01» марта 2022 г. и действует в течение 1 года.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора (если иные основания одностороннего отказа от договора по инициативе собственников не предусмотрены законодательством), и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

При расторжении настоящего договора собственниками в одностороннем порядке договор считается расторгнутым не ранее окончания месяца, следующего за месяцем принятия решения о расторжении договора на общем собрании собственников, если иной срок не предусмотрен решением общего собрания по согласованию с управляющей организацией и при условии получения управляющей организацией от председателя совета дома уведомления о расторжении договора с обязательным приложением копии протокола общего собрания и копий бюллетеней голосования.

Собственники обязаны полностью внести плату за весь период управления домом управляющей организацией до момента фактического прекращения предоставления работ (услуг) в связи с началом предоставления всех видов работ (услуг) иной организацией или ТСЖ.

8.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор (односторонне отказаться от исполнения договора) в связи с существенным изменением обстоятельств предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате: если суммарный размер задолженности собственников по настоящему договору за последние 12 календарных месяцев превысит начисления по дому за один месяц; в случае систематического непринятия Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости; в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу в установленном законом

порядке (в таком случае порядок действий и обязательства органа местного самоуправления по решению вопросов переселения граждан из аварийного жилого фонда регламентированы Постановлением Правительства от 28.01.2006г. № 47, а также нормативно-правовыми актами Красноярского края, Мотыгинского района Красноярского края, Новоангарского сельсовета Мотыгинского района Красноярского края).

8.3. При расторжении договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по договору. Сумма превышения платежей, полученных управляющей организацией от плательщиков в счет вносимой ими платы по договору, на стоимость выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения договора, возвращается непосредственно собственникам, внесшим соответствующую плату. Задолженность собственников перед управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения договора, подлежит оплате управляющей организации на основании платежных документов, ежемесячно предоставляемых должникам управляющей организацией, до полного погашения задолженности.

9. Прочие условия.

9.1. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания председателем совета дома актов выполненных работ; проверки работ управляющей организации советом многоквартирного дома, его председателем;

предоставления Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении настоящего договора;

- предоставление полугодового отчета председателю членам Совета многоквартирного дома участия председателя совета дома в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества;

подачи в письменном виде жалоб, претензий, иных обращений и получении ответов на них.

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями, законодательством.

9.4. Передача подписанного управляющей организацией проекта настоящего договора собственникам осуществляется председателем совета дома.

9.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у председателя совета дома, второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений председателем совета дома.

9.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.7. При изменении реквизитов управляющей компании, указанных в настоящем договоре (раздел 10), новая информация доводится до сведения собственников в объявлениях или через председателя совета дома или в платежных документах, если иное не предусмотрено законодательством.

9.8. В случае если помещение будет передано собственником во владение и (или) пользование третьему лицу (арендатору) и в договоре между собственником и арендатором содержится условие о том, что обязанность по оплате жилищно-коммунальных услуг возлагается на арендатора, в связи с чем арендатор обязан заключить договор на содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, и такой договор заключен, действие настоящего договора в части предоставления услуг управляющей организацией собственнику и обязательств по их оплате собственником управляющей организации приостанавливается на срок действия аналогичного договора между управляющей

организации с арендатором. На указанный период времени управляющая организация оказывает услуги арендатору.

Для заключения договора между управляющей организацией и арендатором собственник предоставляет управляющей организации копию договора аренды с арендатором.

9.9. Если какое-то из положений настоящего договора будет противоречить императивным нормам законодательства (в частности в связи с изменением законодательства во время действия договора), такое положение утрачивает свою силу и применяются нормы законодательства.

9.10. С момента утверждения на общем собрании собственников и подписания настоящего договора ранее действовавший договор управления прекращает свое действие.
Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Протокол № 2 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «28» февраля 2022 г.
2. Приложение № 2. Характеристика общего имущества многоквартирного дома и его состояние
3. Приложение № 3. Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом
4. Приложение № 4. Перечень услуг и (или) работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома
5. Приложение № 5. Информация для собственников (подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ 06.05.2011г. № 354)
6. Приложение № 6. Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники:

Председатель Совета МКД

И.А. Карашкина

Член Совета МКД

А.В. Клепачев
И.С. Степанова

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,

п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Банковские реквизиты:

р/с 40702810231200000999,

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000627

Факс/тел. 8-923-372-23-27

Электронная почта e-mail:

nov-uk.servis@yandex.ru



Генеральный директор

В.В. Боровиков

Характеристика общего имущества многоквартирного дома и его состояние

1. Общие сведения о многоквартирном доме

Год постройки – 2021
 Общий строительный объем – 8131 м²
 Общая площадь дома – 2321,2 м²
 Общая площадь квартир жилого дома: 1513,8 м², из них жилая площадь: 838,8 м²
 Площадь мест общего пользования – 403,3 м²
 Количество этажей - 4
 Количество подъездов – 3
 Кадастровый номер: 24:26:0501010:534

2. Инженерное оборудование

Отопление центральное - без ОПУ
 Холодное и горячее водоснабжение центральное - с ОПУ
 Канализация и водоотведение – центральное
 Электроснабжение - центральное
 Вентиляция – приточно-вытяжная

3. Общие показатели конструктивных элементов

Материал фундаментов – железобетонный свайный
 Материал стен – полистирол-бетонные блоки
 Материал перекрытий – монолитные железобетонные
 Материал кровли – металлический профлист

4. Ведомость оценки технического состояния многоквартирного дома на основании визуального осмотра

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
1	2	3	4
1	Фундаменты		хорошее
2	Стены		хорошее
3	Перекрытия		хорошее
4	Крыша, в том числе: кровля		хорошее
5	Полы		хорошее
6	Проемы, в том числе: оконные проемы в местах общего пользования дверные проемы в местах общего пользования		хорошее
7	Наружная отделка фасадов		хорошее
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства, в том числе: вентиляция		хорошее

	системы водоснабжения и оборудования	хорошее
	горячее водоснабжение	хорошее
	канализация	хорошее
	центральное отопление	хорошее
	электрооборудование	хорошее
9	Прочие, в том числе:	
	лестницы	хорошее
	балконы, лоджии, крыльца	хорошее
	остальное	

Собственники:

Председатель Совета МКД

Исх. / Ч.А. Каремичев

Член Совета МКД

Исх. / А.В. Кинель
Исх. / И.С. Степанова

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,

п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Банковские реквизиты:

р/с 40702810231200000999,

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000627

Факс/тел. 8-923-372-23-27

Электронная почта e-mail:

nov-uk.servis@yandex.ru



В.В. Боровиков

Перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом

Хранение и ведение технической и иной документации на МКД, внесение в нее изменений
Ознакомление собственников с необходимой им документацией.

Планирование и учет работ по содержанию, текущему ремонту

Организация системы технического осмотра и технического обслуживания общего имущества
многоквартирного дома

Разработка, юридическое оформление, проверка на предмет соответствия действующему
законодательству и интересам собственников договоров с подрядными и ресурсоснабжающим
организациями, рассмотрение и составление протоколов разногласий к ним

Организация работы по предоставлению услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту
общего имущества, в том числе путем заключения договоров с подрядными и специализированным
организациями, осуществление контроля качества выполненных работ и оказанных услуг
обеспечение своевременной оплаты за выполненные работы и предоставленные услуги

Заключение договоров ресурсоснабжения с целью предоставления коммунальных услуг
собственникам, обеспечение своевременной оплаты по таким договорам в рамках поступивших с
собственников денежных средств

Заключение договоров на оказание дополнительных услуг собственникам помещений иным
организациями (охрана, консьерж, проведение праздничных дней и др.) при наличии решении
общего собрания собственников и финансирования, осуществление контроля качества выполненных
работ и оказанных услуг, обеспечение своевременной оплаты за выполненные работы
предоставленные услуги;

Организация и осуществление технического обслуживания общего имущества (организация
проведение текущего ремонта общего имущества дома по решению собственников помещений до
или в соответствии с нормативными сроками, подбор кадров, обучение и повышение квалификаци
персонала и пр.)

Организация аварийного обслуживания

Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг, составление акт
несоответствия, направление претензий ресурсоснабжающим организациям

Ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию

Подготовка предложений о проведении энергосберегающих мероприятий

Взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными, контрольными
надзорными органами по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом

Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменении
размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом

Представление и защита прав и законных интересов собственников

Контроль за использованием общего имущества при оказании услуг интернет-связи
кабельного телевидения

Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров пла
за жилое помещение и коммунальные услуги

Составление актов о причинении ущерба

Принятие мер по несанкционированным подключениям

Организация приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг п
наличии оснований

Предоставление собственникам, иным потребителям информации, касающейся деятельност
управляющей компании, оказания жилищно-коммунальных услуг

Рассмотрение жалоб, заявлений, обращений граждан, принятие мер, направление ответов

Выполнение иных обязанностей, прямо (императивно) возложенных законодательством на управляющую компанию

Собственники:

Председатель Совета МКД

Кузнецов / А.А. Каримов

Член Совета МКД

Кузнецов / А.В. Кипень
Степко / А.С. Степко

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,

п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Банковские реквизиты:

р/с 40702810231200000999,

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000627

Факс/тел. 8-923-372-23-27

Электронная почта e-mail:

nov-uk.servis@yandex.ru



Генеральный директор

В.В. Боровиков

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества

Перечень и состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома	Периодичность в год	Стоимость с учетом НДС (в рамках размера платы на содержание руб. за 1 кв. м площади помеще
1.1.1 Конструктивные элементы зданий		3,40
1.1.1.1 Кровля		
Осмотр кровли с проверкой состояния слуховых окон	4	
Осмотр чердачных перекрытий	4	
Очистка кровли от мусора	2	
Очистка чердаков от мусора	4	
Удаление с канализационных стояков снега и наледи	2	
Удаление с крыш снега и наледи	2	
1.1.1.2 Фундамент, стены, фасады, перекрытия		
Осмотр фундаментов, стен, перекрытий, осмотр внутренней отделки стен	2	
Осмотр подвальных помещений	4	
Очистка подвала от мусора	1	
Проверка состояния (открытие, закрытие) продухов в цоколях зданий	2	
Очистка надподъездных козырьков от мусора	6	
1.1.1.3 Оконные и дверные заполнения		
Осмотр оконных и дверных заполнений	48	
Смена не исправных доводчиков на входные и тамбурные дома	при необходимости	
Замена разбитых стекол	при необходимости	
1.1.1.4 Внутренняя отделка		
Осмотр внутренней отделки	2	
1.1.1.5 Вентиляция		
Осмотр системы вентиляции	2	
Проверка наличия тяги	12	
Устранение засоров системы вентиляции	2	
1.1.2 Внутридомовые инженерные системы		5,42
1.1.2.1. Сантехнические системы		

1.1.2.1.1 Система ХВС		
Осмотр системы водоснабжения здания	1	
Плановая ревизия винтилей ХВС	1	
Плановая ревизия задвижек ХВС	1	
1.1.2.1.2 Система ГВС		
Осмотр системы горячего водоснабжения здания	12	
Плановая ревизия вентилей ГВС	1	
Плановая ревизия задвижек ГВС	1	
Ликвидация воздушных пробок в системе ГВС	3	
1.1.2.1.3 Канализация		
Осмотр системы канализации здания	12	
Прочистка канализационных сетей	при необходимости	
1.1.2.1.4 Центральное отопление		
Гидравлические испытания тепловых пунктов и элеваторных узлов	1	
Обслуживание ИТП	12	
Осмотр системы отопления здания	1	
Плановая ревизия вентилей отопления	12	
Плановая ревизия задвижек отопления	12	
Промывка системы отопления здания	1	
Промывка теплообменника	1	
Прочистка грязевиков и фильтров	12	
Гидравлические испытания системы центрального отопления	1	
Ликвидация воздушных пробок в системе отопления	1	
Обслуживание циркулярных насосов	12	
1.1.2.1.5 Приборы учета		
Обслуживание приборов учета ХВС	12	
Обслуживание приборов учета тепла	12	
1.1.2.2 Электрооборудование		
Замена ламп внутреннего освещения (светодиодных)	1	
Осмотр линий электрических сетей арматуры и электрооборудования	12	
ППР вводно-распределительного устройства	1	
ППР поэтажных щитков	2	
ППР электрощитовой	1	
Снятие показаний счетчика	12	
Включение автоматических выключателей	1	
Восстановление соединений электропроводки	1	
Замена электроустановочных изделий (розеток, выключателей)	при необходимости	
Мелкий ремонт (замена) электропроводки	при необходимости	
1.1.3 Уборка мест общего пользования		10,26
Влажное подметание лестничных площадок и маршей 1-4 этаж	247 (ежедневно)	
Мытье лестничных площадок и маршей нижних 1-4 этаж	24 (2 раза в месяц)	
Обметание пыли от потолков	1	

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, перил.	2	
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	12	
Мытье окон	2	
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	35 (1 раз в неделю)	
1.1.4 Содержание придомовой территории		13,18
1.1.4.1 Уборка		
Очистка территории от наледи и льда	24	
Очистка урн от мусора	12	
Подсыпка территории противогололедным материалом	5	
Мытье урн	1	
Уборка газонов	12	
Уборка территории асфальтового покрытия в летнее время	149	
Уборка территории асфальтового покрытия в зимнее время	99	
Механизированная уборка придомовой территории	8	
1.1.4.2 Благоустройство		
Завоз песка в песочницы	1	
Мелкий ремонт урн	при необходимости	
Окраска урн	при необходимости	
Осмотр МАФ	1	
Осмотр объектов благоустройства (дороги, пешеходные дорожки, зел. насаждения)	2	
Профилактическая смазка деталей поворотных соединений, петель	1	
Подсыпка противогололедными смесями	6	
Мелкий ремонт мусорных контейнеров	при необходимости	
Мелкий ремонт ограждений	при необходимости	
Окраска контейнеров	1	
Окраска МАФ	1	
Ремонт МАФ	1	
1.1.4.3 Озеленение		
Скос травы	2	
Устройство клумб	1	
Уход за цветниками : прополка, рыхление, полив	4	
1.1.4.4 Дератизация и дезинсекция		
Дератизация здания	12	
Дезинсекция здания	1	
1.1.5 Аварийно-ремонтное обслуживание		0,96
1.1.6 Управление		3,38
Итого		36,60

Примечание:

1. Управляющая организация применяет указанный перечень с учетом требований Постановления Правительства, определяющего Минимальный перечень услуг и работ

необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2. Управляющая организация имеет право перераспределять внутри тарифа на содержание стоимости по составляющим работам/услугам в зависимости от целесообразности расходования денежных средств, рыночных условий. При этом управляющая организация несет всю полноту ответственности за качество и полноту оказываемых по договору услуг/выполняемых работ.

Собственники:

Председатель Совета МКД

И.А. Каримов

Член Совета МКД

А.В. Кичень
Н.С. Степанов

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,

п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Банковские реквизиты:

р/с 40702810231200000999,

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000627

Факс/тел. 8-923-372-23-27

Электронная почта e-mail:

nov-uk.servis@yandex.ru



В.В. Боровиков

Информация для собственников

(подлежит доведению до сведения потребителей в соответствии с требованиями
Постановления Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354)

**Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы, используемые в
расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)**

* утвержденные тарифы на коммунальные ресурсы размещены на сайтах:
www.admkrsk.ru, www.dom.gosuslugi.ru.

**Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных
осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства**

Орган государственного жилищного надзора:

Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края

Адрес: ул. П. Коммуны, д. 33, г. Красноярск, 660049

Т. 8 (391) 212-46-31

Т. 8 (391) 212-46-21

Территориальный орган Роспотребнадзора:

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей
благополучия человека по Красноярскому краю

Адрес: 660097, г. Красноярск, ул. Каратанова, д. 21

Т. 8 (391) 226-89-50

Орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля
использованием и сохранностью муниципального жилищного фонда, соответствием жилы
помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и норма
иным требованиям законодательства / Орган муниципального жилищного контроля:

Администрация Новоангарского сельсовета

Адрес: п. Новоангарск, ул. 3 квартал, 1

Т. 8-923-329-7010

Администрация Мотыгинского района:

Красноярский край, п.г.т.Мотыгино, ул. Советская, 128

тел.: +7 (39141) 22-459, факс +7 (39141) 22-409

Прокуратура:

Прокуратура Мотыгинского района:

Адрес: Красноярский край, Мотыгинский район, поселок Мотыгино, Первомайская улица, 15

7 (39141) 2-26-40 (приемная)

Дополнительная информация (контактные телефоны, экстренные телефоны):

МТС Билайн Мегафон Другие			
Единая служба спасения			
112	112	112	112
Единый телефон пожарных и спасателей			
01*	010	010	01*
Полиция			
02*	020	020	02*
Скорая помощь			
03*	030	030	03*
Аварийная газовая служба			
04*	040	040	04*
Телефон доверия			
(3912) 27-09-19			
Телефон ЦЭПП			
(499) 216-50-50			

Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес	Телефон для приема заявок на установку приборов учета
ХВС	ООО УК «СЕРВИС»	663412, П. Новоангарск, ул. Просвещения, 19	Тел.: +7 9232805688
Электроэнергия	ОАО «Красноярскэнергосбыт»	660017, г. Красноярск ул. Дубровинского, 43	Т. (8-391) 212-00-98, (8-391) 212-04-52; (8-391) 263-99-63

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд с учетом возможностей общедомовых электрических сетей составляет **5 кВт**.

Сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), об условиях применения социальной нормы

Постановлением Региональной энергетической комиссии Красноярского края от 13.12.2005 № 273 «Об утверждении социальных норм потребления электрической энергии, поставляемого населению Красноярского края» установлено:

«1. Утвердить социальные нормы потребления электрической энергии, поставляемого населению Красноярского края, в следующих размерах:

для населения, проживающего в жилых домах, не оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками, - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц;

для населения, проживающего в жилых домах, оборудованных в установленном порядке электроотопительными установками:

в период с 15 сентября по 15 мая - 400 кВт. ч на абонента в месяц, в иные периоды - 75 кВт. ч на человека в месяц, но не менее 110 кВт. ч на абонента в месяц».

Перечень основных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы оказания жилищно коммунальных услуг и деятельность управляющих организаций

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах жилых домов».
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
4. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
5. Федеральный закон от 23.11.2009г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями».
7. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».
8. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
9. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 .

Показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

(Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (ред. от 04.05.2012))

	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 одновременно, 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 холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной 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 холодного водоснабжения в точке водоразбора	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной 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 одновременно, 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 Российской

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

за каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента

<p>Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09) <2></p>	<p>Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С</p>	<p>размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40 °С, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>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</p>
<p>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></p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>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</p>

III. Водоотведение

8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (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 течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное
---	--	---

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 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

VI. Отопление <5>

14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение продолжительности перерыва отопления: за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления,

отопительного периода <6>

не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;
не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры, указанной в пункте 15 настоящего приложения;
не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;
не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С

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 °С (в угловых комнатах - +20 °С), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -31 °С и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20 °С (в угловых комнатах - +22 °С);
в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)

допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С;
допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С;
снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается

за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 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);

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

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

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 обогреваемого элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

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

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ВНЕПЛАНОВОГО
(НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ
ЖИЛЫХ ДОМОВ И ИХ ОБОРУДОВАНИЯ**
(Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным
Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170)

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
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 связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
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 ее 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.
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут. (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Неисправности мусоропроводов	1 сут.
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 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 сут.
Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты	3 ч
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 сут.

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

Собственники:

Председатель Совета МКД

Член И.А. Карелина
Член Н.С. Степанин
 член Совета дома

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,
 п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Член Совета МКД

Кипень / А.В. Кипень

Банковские реквизиты:
р/с 40702810231200000999,
Красноярское отделение № 8646 ПАО
Сбербанк
к/с 30101810800000000627
Факс/тел. 8-923-372-23-27
Электронная почта e-mail:
nov-uk.servis@yandex.ru

Генеральный директор



В.В. Боровиков

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис»
Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Сервис»
663412, Красноярский край, Мотыгинский район, п. Новоангарск, ул. Просвещения, д. 19
ИНН 2426004826КПП 242601001 ОГРН 1102454001011
Тел. 8-923-337-223-27

Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (далее – Руководство) разработано и составлено главным экспертом системы «Жилкоммунстройсертификация» (НП ЖКСС), проректором по научной работе Федерального автономного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса» доцентом Филимоновым С.Л., одобренное научно-методическим советом НП ЖКСС и предназначено для собственников и нанимателей помещений, а также для граждан пользующихся помещениями данных лиц (далее Потребители).

Настоящее Руководство включает в себя обязательные требования следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ.

Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон РФ от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Федеральный закон РФ от 21 декабря 1994 года N 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

Федеральный закон РФ 27 июля 2010 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении».

Постановление Правительства РФ от 21.01.06. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (действующее в части отдельных положений).

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

Постановление Правительства РФ от 28.01.06 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме».

Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».

Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов».

Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Приказ МЧС РФ от 18.06.2003 N 313 «Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)».

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. N 64).

Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004"

Руководство содержит обязательные для Потребителей требования, за не соблюдение которых, предусмотрена административная и иные виды ответственности.

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Руководством.

Собственник нежилого помещения обязан ознакомить лиц, постоянно находящихся в нежилом помещении с данным Руководством.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями о истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящем Руководстве.

I. Общие требования.

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым.

В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;

в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями Потребитель обязан:

- а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации, ТСЖ, ресурсоснабжающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом (далее - исполнитель) или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- ж) производить текущий ремонт жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) и отнесенного к общему имуществу.

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организации, предложенной им;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности / с момента приема помещения от застройщика, а у нанимателя с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время. **Управляющая организация, ТСЖ, ЖК и ЖСК вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;**

к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;

л) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушении целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

м) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

н) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования) заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания (желательно в период с 20-го по 24-е число текущего месяца) и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 24-го числа текущего месяца, если иное не установлено нормативным правовым актом, договором или решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

п) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и даты установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотренная обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

р) допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;

с) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих временно (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

т) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя в целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощность применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений.

Потребитель обязан в соответствии с договором обеспечить исполнителю свободный доступ к месту оказания услуг по вывозу бытовых отходов, а также в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором, оказывать исполнителю содействие в оказании услуг. При неисполнении потребителем обязанности по оказанию исполнителю содействия, установленной договором об оказании услуг по вывозу бытовых отходов, исполнитель вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо увеличение указанной в договоре цены услуги.

II. Потребителям запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свещ

параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Состав общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений.

Определение состава общего имущества необходимо для:

формирования договорных отношений. Состав общего имущества, подлежащий управлению является обязательным (существенным) условием договора управления многоквартирным домом (ч.3 Ст. 162 ЖК РФ);

разграничения внутридомовых инженерных систем (ВДИС) от внутриквартирных инженерных сетей, а также внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей);

разграничения видов финансирования на содержание и ремонт внутриквартирных инженерных систем и ВДИС (индивидуальная, солидарная оплата);

установления границ эксплуатационной ответственности для собственников, управляющей обслуживающей и ресурсоснабжающей организаций.

В состав общего имущества включаются:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

IV. Инженерные системы

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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 инженерная система водоотведения.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутридомовая система отопления.

В состав общего имущества включается 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.

В состав общего имущества включается 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 внутренней противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница сетей.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения

Переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается:

- расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями, за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней;
- крепление приборов и трубопроводов санитарных узлов непосредственно к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат.

Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещённый санузел при условии наличия в квартире второго помещения, оборудованного унитазом, с входом в него из коридора или холла.

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах должны быть окрашены масляной краской не менее двух раз и надёжно закреплены.

При подготовке помещений к зиме Потребители обязаны установить уплотняющие прокладки в притворах оконных и дверных проемов, заменить разбитые стекла, оклеить оконные рамы, если не установлены стеклопакеты.

Не допускается увеличивать поверхность или количество отопительных приборов без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда.

Запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой.

В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Потребителям запрещается:

Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья.

Производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов.

Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

Пользование балконами и лоджиями.

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов (разрушения краев балконной плиты или трещин между балконной плитой и стеной) лоджий, козырьков и эркеров потребитель обязан сообщить об этом управляющей или обслуживающей организации, а если в этом доме создано ТСЖ (ЖСК), то в правление товарищества (кооператива).

Ящики для цветов Потребитель вправе устанавливать на балконах только в соответствии с указаниями проекта.

Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления.

Не допускается размещение на балконах и лоджиях громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения.

Запрещается пользование балконом и лоджией в случае их аварийного состояния.

Пользование газоиспользующим оборудованием.

Потребитель обязан:

а) оплачивать потребленный газ в установленный срок и в полном объеме;

б) незамедлительно извещать поставщика газа о повреждении пломбы (пломб), установленной поставщиком газа на месте присоединения прибора учета газа к газопроводу, повреждении пломбы (пломб) прибора учета газа, установленной заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей поверку, а также о возникшей неисправности прибора учета газа;

в) обеспечивать в установленные сроки представление прибора учета газа для проведения поверки;

г) сообщать поставщику газа сведения о показаниях прибора учета газа в установленный в договоре срок, если иной способ получения поставщиком газа таких сведений не установлен договором;

д) устанавливать и эксплуатировать газоиспользующее оборудование, соответствующее установленным для него техническим требованиям, незамедлительно уведомлять поставщика газа об изменениях в составе газоиспользующего оборудования;

е) обеспечивать сохранность приборов учета газа и пломб, использовать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными требованиями по его эксплуатации;

ж) незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об авариях, утечках и иных чрезвычайных ситуациях, возникающих при пользовании газом;

з) обеспечивать доступ представителей поставщика газа к приборам учета газа и газоиспользующему оборудованию для проведения проверки;

и) обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Пользование печами на газовом топливе.

Пользование печами на газовом топливе, оборудованными инжекционными горелками с автоматикой или газогорелочными устройствами, допускается Потребителями при условии предварительного инструктирования их работниками организаций по обслуживанию газового хозяйства, если такие требования указаны в паспорте на данное оборудование.

Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения. А также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета газа и о иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединения их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производится специализированными организациями. Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускаются. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах помещений не допускается при:

аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);

наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях стенах;

отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах:

требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;

при наличии запаха газа.

При выезде лиц, проживающих в квартире, или при наличии неисправных внутренних устройств газоснабжения по заявке собственника, организации по обслуживанию жилищного фонда или самих проживающих все внутренние устройства газоснабжения должны быть отключены специализированной организацией.

Печи.

При использовании печей не допускается:

эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами;

сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах,

также у топок печей;

пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги не приспособленные для этого топлива;

хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке;

вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов.

непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения);

самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов;

Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда.

Электрические плиты.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального соединения с заземляющим контактом. Техническое обслуживание электроплит должно быть организовано собственником помещения один раз в год.

При техническом обслуживании проводятся:

измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;

измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);

проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;

осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

VII. Требования пожарной безопасности.

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

Запрещается хранение баллонов с горючими газами в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Газовые баллоны для бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок), за исключением 1 баллона объемом не более 5 литров, подключенного к газовой плите заводского изготовления, располагаются вне зданий в пристройках (шкафах или кожухах, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка стены на расстоянии не менее 5 метров от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираются на замок и иметь жалюзи для проветривания, а также предупреждающие надписи "Огнеопасно. Газ".

У входа в индивидуальные жилые дома в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом".

При использовании бытовых газовых приборов запрещается:

- а) эксплуатация бытовых газовых приборов при утечке газа;
- б) присоединение деталей газовой арматуры с помощью искрообразующего инструмента;
- в) проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени, в том числе спичек, зажигалок, свечей;
- г) проведение ремонта наполненных газом баллонов.

Запрещается:

а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;

б) использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;

в) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;

г) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов и поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;

ж) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;

з) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;

и) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель, другие горючие материалы;

к) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов листового металла;

л) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию инвентарю не должны быть загроможденными.

Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашним инвентарем, прочими вещами и оборудованием.

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

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

Практические советы о том, как не допустить возникновения пожара в жилых помещениях:

Содержите в исправном техническом состоянии электрические выключатели, розетки и вилки. Эксплуатация электропроводки с поврежденной или ветхой изоляцией запрещена.

Не оставляйте без присмотра включенные электронагревательные и газовые приборы.

Не устанавливайте электронагревательные приборы вблизи горючих предметов.

Не подключайте самостоятельно дополнительные бытовые электроприборы, которые превышают допустимую номинальную мощность потребляемой энергии.

Внимание! Эксплуатация электроприборов с превышением допустимой мощности может привести к перегрузке и возникновению пожара.

При эксплуатации электроутюгов, электроплиток, электрочайников используйте несгораемые подставки.

Не применяйте для защиты электросети самодельные предохранители («жучки»).

Не курите в постели – это опасно, возможно загорание и отравление угарным газом.

Не оставляйте детей без присмотра, не поручайте им надзор за включенными газовой плитой, электроприборами и обогревательными приборами. Не оставляйте малолетних детей одних в квартире, прячьте спички в недоступные для них места.

Помните, что сушить белье над газовой плитой опасно оно может загореться. При запахе газа в квартире или в подъезде обязательно сообщите по телефону «04», до приезда аварийной газовой службы не пользуйтесь огнем, не включайте и не выключайте электроприборы, так как возможно искрение и как следствие взрыв газа. Обязательно проветрите помещение. Попробуйте самостоятельно отремонтировать газовую плиту.

Не применяйте открытый огонь при проверке утечки газа - это неминуемо вызовет взрыв. Лучше всего для этой цели использовать мыльный раствор.

Обнаружив пожар, следует немедленно сообщить по телефону «01». Укажите точный адрес места пожара, и что горит. Предупредите соседей и приступайте к эвакуации людей. Если возгорание небольшое примите меры по тушению пожара.

Желательно иметь в квартире огнетушитель.

Перед уходом убедитесь, что выключена газовая или электрическая плита и другие электроприборы. Проверьте, погашены ли окурки, если есть курящие. Закройте окна и форточки, чтобы ветром окурки не разлетелись или не были занесены с вышестоящих этажей.

ПОМНИТЕ!

Горящую электропроводку, электроприборы можно тушить водой, только предварительно отключив электроэнергию выключателем в электрощите. При загорании телевизора немедленно выньте вилку шнура из штепсельной розетки и только тогда тушите загорание водой или накры-

телевизор плотной тканью. Горящую легковоспламеняющуюся или горючую жидкость можно тушить, накрыв покрывалом из плотной ткани, песком, землей из цветочного горшка.

VIII. Ресурсосбережение.

Теплосбережение.

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий:

- установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения;
- замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла;
- установка на окна теплоотражающих пленок;
- заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов;
- остекление балконов и лоджий;
- установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах;
- заделка межпанельных и компенсационных швов;
- установка современных предизолированных трубопроводов, арматуры и обогревающих приборов;
- утепление наружных стен.

Экономия воды.

Экономия холодной и горячей воды может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

- установка приборов учета;
- своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день;
- замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик). Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30% до 50%.);
- установка смесителей, оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30-40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного;
- установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;
- использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;
- установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;
- использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;
- использование посудомоечной машины;
- замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

- управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;
- установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения;
- использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее). Экономия электроэнергии на 15-45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращения вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;
- своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;

использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономию до 30% энергии;

использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3-4 года. Кроме того, не надо пренебрегать естественным освещением. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников;

используйте энергосберегающие лампы они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80%;

при приготовлении пищи не используйте кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60%. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30% энергии;

не располагайте холодильник рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены;

используйте холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;

приобретайте плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;

используйте утюги с экономичным режимом. Секрет экономии энергии заключается в функции автоматического энергосбережения, которую можно использовать при нажатии на ручку утюга. Когда прибор включен, но при этом находится без движения (поднят или просто стоит на поверхности гладильной доски), парообразование автоматически прекращается, что приводит к меньшему потреблению электроэнергии;

экономьте энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше;

своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужно для чашки чая количество воды, например, четверть чайника.

Стиральные машины.

Стиральные машины больше всего расходуют энергии при нагреве воды. Поэтому некоторые производители разработали такие модели стиральных машин, которые можно подключить непосредственно к горячей воде. Что помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при температуре 40 градусов). Кроме того, автоматический датчик загрузки обеспечивает подачу ровно такого количества воды, которое необходимо для достижения наилучшего результата при стирке — таким образом уменьшается расход электроэнергии.

Если такое невозможно, то уменьшить расход можно за счёт применения специальных программ с применением различных порошков и добавок, которые позволяют отстирывать даже очень сильно грязные вещи при температуре около 40-60 градусов. Снижение нагрева воды от 90 до 40-60 градусов даёт до 25 % экономии.

Пылесос.

При использовании пылесоса на треть заполненный мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%, соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии. Чаще производите чистку пылесборника вашего пылесоса.

Любое бытовое оборудование, оставленное в режиме ожидания (не выключенное из розетки) приводит к потреблению электрической энергии. Телевизор с экраном среднего размера (диагональю 20-21 дюйм) потребляет в режиме ожидания в сутки 297 Вт/ч, а за месяц — почти 9 кВт/ч, музыкальный центр — около 8 кВтч в месяц, видеомагнитофон — почти 4 кВтч в месяц

Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно потребляет электричество. 95% энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

Выключение неиспользуемых приборов из сети позволит снизить потребление электроэнергии в среднем до 300 кВт/ч в год.

Дополнительная информация (контактные телефоны, экстренные телефоны):

МТС Билайн Мегафон Другие			
Единая служба спасения			
112	112	112	112
Единый телефон пожарных и спасателей			
01*	010	010	01*
Полиция			
02*	020	020	02*
Скорая помощь			
03*	030	030	03*
Аварийная газовая служба			
04*	040	040	04*
Телефон доверия			
(3912) 27-09-19			
Телефон ЦЭП			
(499) 216-50-50			

Администрация Новоангарского сельсовета
 Адрес: п. Новоангарск, ул. 3 квартал, 1
 Т. 8-923-329-7010

Администрация Мотыгинского района:
 Красноярский край, п.г.т.Мотыгино, ул. Советская, 128
 тел.: +7 (39141) 22-459, факс +7 (39141) 22-409

Прокуратура:

Прокуратура Мотыгинского района:

Адрес: Красноярский край, Мотыгинский район, поселок Мотыгино, Первомайская улица, 15
 7 (39141) 2-26-40 (приемная)

Сведения об управляющей организации приведены в приложении №5 к договору управления.

Помните! Лица, участвующие в проведении проверки жилого помещения, обязаны предъявить Потребителю служебные удостоверения, а по требованию Потребителя - также основной документ, удостоверяющий их личность.

Если Потребитель отказал лицам, осуществляющим проверку помещения в доступе в его помещение, то он несет ответственность за последствия, которые возникнут в связи с выходом из строя оборудования, расположенного в его помещении (залив, пожар, гибель людей и др.).

Утверждение собственником помещения многоквартирного дома условий договора управления является акцептом договора со стороны собственника.

Предоставить председателю совета дома полномочие заверить оригинал договора управления, хранящийся в управляющей организации, в подтверждение идентичности его условий, условиям, утвержденным общим собранием собственников.

Собственники:

Председатель Совета МКД

Чл-1 Ч.А. Карашина

Член Совета МКД

Чл-2 А.В. Кинель
Чл-3 А.С. Степозкина

Управляющая организация:

ООО УК «Сервис»

ИНН – 2426004826

КПП – 242601001

ОГРН – 1102454001011

БИК 040407627

Юридический адрес: 663412,

Красноярский край, Мотыгинский район,

п. Новоангарск, ул. Просвещения, 19

Банковские реквизиты:

р/с 40702810231200000999,

Красноярское отделение № 8646 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810800000000627

Факс/тел. 8-923-372-23-27

Электронная почта e-mail:

nov-uk.servis@yandex.ru

Генеральный директор



В.В. Боровиков