ДОГОВОР управления многоквартирным домом № 18/1/2020

г. Киров «01 » апреля 2020 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОКТЯБРЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» ИНН 4345370867, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Гараниной Елены Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники жилых помещений (наниматели и собственники (пользователи) нежилых помещений) расположенных в многоквартирном доме по адресу: **г. Киров, ул. О.Кошевого д.1** (далее многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Собственник» («Пользователь»), по инициативе «Собственников» и в соответствии с решением общего собрания «Собственников» помещений в форме очного голосования протокол №1/20 от «01» апреля 2020 года, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор управления заключен в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса РФ и решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **г. Киров, ул. О.Кошевого д.1** (протокол собрания № 1/20 от «01» апреля 2020 года, хранящийся в соответствии со ст.46 ЖК РФ в течение 3-х лет в ГЖИ Кировской области (копия – в ООО «Октябрьская управляющая компания»).

1.2. Условия данного договора определены ЖК РФ и Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Данные условия являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого договора, Стороны руководствуются Конституцией РФ, действующим законодательством РФ, в том числе «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, «Правилами пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25, правилами пользования электро и теплоэнергией, водой и канализацией, ППБ-01-03, принятыми техническими регламентами, СНиПами, СанПиНами, ГОСТами, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, законодательства Кировской области и правовыми актами МО «Город Киров».

1.4. При вступлении в действие после заключения настоящего договора нормативных актов, затрагивающих права и обязанности как Управляющей организации, так и Собственников (Пользователей) жилых и нежилых помещений, Стороны настоящего договора будут руководствоваться требованиями действовавшего на момент заключения договора законодательства РФ с учетом принятых изменений в процессе исполнения договора (обратной силы не имеют).

1.5. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений.

2. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Многоквартирный дом — совокупность двух и более помещений, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, принадлежащий жилому дому, либо в помещения общего пользования, и элементов общего имущества, состав которого определяется в соответствии с жилищным законодательством РФ.

Собственник - субъект права (физическое, юридическое лицо, Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование), обладающий правом собственности на жилое/нежилое помещение в многоквартирном доме, несущий бремя ответственности за данное помещение и его содержание, а также за общее имущество собственников помещений в данном доме в размере доли, пропорциональной общей площади указанного помещения (доли участия).

Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственники помещения в многоквартирном доме, обладающие им на праве общей долевой собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

Пользователи - иные лица, пользующиеся нежилым/жилым помещением на любых законных основаниях: арендаторы помещений по договору аренды, безвозмездного пользования, оперативного управления и т.д., на которых собственник возложил обязанность заключения договора управления, а также зарегистрированные (временно или постоянно) в жилом помещении лица.

Нежилое помещение - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом в многоквартирном доме.

Общее имущество - имущество, принадлежащее собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (согласно статьи 36 ЖК РФ и «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Доля участия - доля собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на управление, содержание, текущий и капитальный ремонт, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Доля участия рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании лицензии и договора

управления многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, надлежащего содержания общего имущества в доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также организация обеспечения собственников жилищными, коммунальными (КР на СОИ) и прочими услугами.

Содержание общего имущества - деятельность по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома.

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

Капитальный ремонт общего имущества - ремонт общего имущества в многоквартирном доме с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Плата за содержание и ремонт помещения - обязательный платеж, взимаемый с собственника жилого/нежилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при заключении прямых договоров с РСО – плату за ресурс, потребленный при содержании общего имущества, плату в связи с ТКО (аренда контейнеров – в т.ч.при наличии отдельного решения ОСС, содержание контейнерной площадки).

Плата за коммунальные услуги - плата за горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (в случае не заключения прямых договоров с РСО), ТКО.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (за исключением случаев заключения прямых договоров собственниками с РСО и регоператором ТКО).

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы предоставляющие потребителю коммунальные услуги (при наличии прямых договоров с РСО).

Ресурсоснабжающая организация (РСО) - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Норматив потребления коммунальных услуг - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

Потребитель - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги (ресурсы).

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

Общий (квартирный) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире;

Уполномоченный представитель (представители) собственников — выбранный(ые) в соответствии с действующим законодательством лица, уполномоченные представлять интересы собственников во взаимоотношениях с физическими и (или) юридическими лицами, в том числе с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом (Совет дома, Председатель Совета дома).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Предметом договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу: г. Киров, ул. О.Кошевого д.1 является осуществление Управляющей организацией по заданию Собственников в течение согласованного срока за обусловленную плату следующей деятельности (комплекса работ и услуг), который может быть изменен в соответствии с размером общего имущества (уменьшен или увеличен):

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания/деятельности Собственников (пользователей) в их жилых/нежилых помещениях в данном многоквартирном доме, в том числе реализация Управляющей организацией решений Общих Собраний Собственников (далее – ОСС) по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом дома;
- оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;

- реализация согласованного решения вопросов пользования общим имуществом дома;
- предоставления коммунальных услуг с учетом степени благоустройства дома (только при отсутствии прямых договоров с РСО, ТКО на оказание этих услуг собственникам непосредственно);
- оказание дополнительных платных услуг, перечень которых определяется решением общего собрания собственников (приложение № 1 Договора), оплата за которые вносится путем выставления в едином платежном документе отдельной строкой соразмерно доле собственности (права общей собственности)
- оказание непредвиденных работ и услуг текущего и капитального характера (Приложение № 2 Договора), перечень которых определяется решением общего собрания собственников, оплата за которые вносится путем выставления в едином платежном документе отдельной строкой соразмерно доле собственности (права общей собственности).
- осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

3.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, техническим паспортом на многоквартирный дом, актом описания технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 3) и указывается в Составе общего имущества (Приложение № 4).

3.3. В состав услуг и работ по настоящему договору управления **не входят:**

а) содержание и ремонт входных дверей в жилое/нежилое помещение, окон и дверей, расположенных внутри жилого/нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;

б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в 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.

3.4. Содержание и ремонт жилых/нежилых помещений Собственников (Пользователей, нанимателей) осуществляется за их счет, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Вопросы капитального ремонта регулируются отдельным договором.

3.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и ремонту в границах эксплуатационной ответственности согласно Акту о границах эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №5). Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме закреплен в Приложениях № 6 и № 7 к настоящему договору, являющихся неотъемлемой его частью.

3.6. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников (Пользователей, нанимателей) помещений в период срока действия договора, установленного в разделе 10 настоящего договора.

3.7. Условия настоящего договора определены собранием собственников помещений в многоквартирном доме и являются обязательными для всех Собственников и Пользователей помещений, а также являются обязательными для арендаторов нежилых помещений, не зависимо от наличия оговорки об этом в договоре аренды (в части условий и ограничений пользования общим имуществом дома).

3.8. Подписанием договора Собственник помещения (а также путем подписания уполномоченным по решению ОСС лицом) дает согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

3.9. Для исполнения договорных обязательств собственники, пользователи и наниматели помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в МКД, сведения о проживающих в помещении лицах, паспортные данные, ИНН, СНИЛС и иные данные (электронная почта, номер сотового телефона и т.п.), необходимые для реализации настоящего договора в части начисления и взыскания платежей, копии правоустанавливающих документов на помещение.

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

3.11. Собственник муниципальных помещений уступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, дополнительных коммунальных услуг. Собственники помещений наделяют полномочиями (правом требования, подачи иска и совершения всех необходимых для этого действий) управляющей организации требовать с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ТСН, ЖСК, ЖК) денежные средства, поступившие по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.

3.12. Заключение настоящего Договора не влечет за собой возникновение обязанности у Управляющей организации представлять интересы собственников, в т.ч. в силу конфликта интересов. Представление интересов собственников осуществляется по усмотрению Управляющей организации (при отсутствии конфликта интересов на усмотрение Управляющей организации) и/или путем заключения дополнительного договора на оказание юридических услуг (ст.161.1. ч.8.п.5 ЖК РФ).

4. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением собрания собственников, приведен в Приложении №2, 6 и № 7 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества (прил.№6),
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества с указанием срока проведения таких работ в последующие годы действия договора (прил.№7),
- Непредвиденные работы текущего и капитального характера (прил.№2).

4.1.2. На каждый год действия Договора, начиная со второго при изменении перечня и порядка выполнения работ и оказания услуг Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия Договора, составляет аналогичный приведенному в Приложении № 2, 6 и 7 Перечень работ, услуг с указанием их стоимости и информации о размере платы. Указанный Перечень работ, услуг оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору, подписывается Сторонами договора (председателем совета многоквартирного дома и Управляющей организацией) и подлежит применению Сторонами с 1 числа месяца, следующего за месяцем окончания каждого года (12 месяцев) действия Договора.

4.1.3. Перечень минимально необходимых работ и услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора, определен законодательством РФ.

4.1.4. Перечень работ и услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ (приложение № 2), необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо (председателя совета многоквартирного дома) в разумный срок, при невозможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ и оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг. Если стоимость таких работ превысит сумму расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющей организацией согласно настоящему Договору, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а собственники – оплатить их стоимость.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 8 Договору.

4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь актами выполненных работ и оказанных услуг, составляемых в порядке, указанном в настоящем пункте, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг. Приемка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг по форме, указанной в Приложении № 9 к Договору, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо, принимающее услуги, работы).

В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или не подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками в полном объеме.

4.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются в соответствии со ст.ст.175-177 ЖК РФ с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в соответствии со ст.173 ЖК РФ

п.4.2.1. Необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ капитального характера определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо собственников помещений. Собственники в таком случае принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации и обязаны заключить с ней Договор о порядке выполнения соответствующих работ не позднее 30 дней после выполнения Управляющей организацией таких работ, включая условие об их оплате.

4.2.1.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее – работы по капитальному ремонту) выполняются как Управляющей Организацией, так и Региональным оператором (в случае изменения способа) по отдельному договору, заключенному с собственниками. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта такой договор заключается собственниками с Региональным оператором в соответствии с п. 1 ст. 181 ЖК РФ.

4.2.2. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на специальном счете Регионального оператора собственники (пользователи, наниматели) на основании принятого решения собрания вправе привлечь Управляющую организацию для выполнения всех (или части) видов и объемов работ, включенных и не включенных в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт.

4.2.3. При формировании фонда капитального ремонта (ФКР) на счете Регионального оператора последний несет ответственность за соблюдение сроков и качество, выполняемых работ. Управляющая организация при указанном способе формирования фонда капитального ремонта может быть привлечена к выполнению тех работ по капитальному ремонту, которые не включены в региональную программу, но, по которым собственниками было

принято решение о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт в адрес Управляющей организации.

4.2.4. Необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. Собственники в таком случае принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации. В указанном случае собственники обязаны заключить с Управляющей организацией дополнительное соглашение к Договору о порядке выполнения соответствующих работ не позднее 30 (тридцати) дней после выполнения Управляющей организацией таких работ, включая условие об их последующей оплате.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Управляющая организация обязуется:**

5.1.1. Обеспечить надлежащее функционирование и эксплуатацию здания с соблюдением характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

5.1.2. Организовать работы по содержанию общего имущества в порядке и объеме, указанных в «Перечне работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома» (Приложении № 6), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, нанимателей) помещений.

5.1.3. Организовать проведение текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно «Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома» (Приложение №7), и в пределах сумм, поступивших от Собственников (Пользователей, нанимателей) помещений.

5.1.4. Организовать работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме при необходимости. Условия, перечень и порядок оплаты (финансирования дополнительно) проведения работ по капитальному ремонту утверждаются Собственниками помещений на общем собрании дополнительно.

5.1.5. Обеспечивать решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений, при условии, что оно соответствует действующему законодательству.

5.1.6. Обеспечивать Потребителей коммунальными ресурсами на содержание общего имущества (далее КР на СОИ), путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО (при отсутствии прямых договоров на оказание услуг); оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, управлению и иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

5.1.7. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартами управления:

а) ведение учета доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома,

б) начисление и сбор платы за КР на СОИ, управление, содержание, текущий и капитальный (по решению общего собрания) ремонт общего имущества дома с последующей оплатой поставщикам работ (услуг и доп.услуг – домофон, антенны, оплата работы Совета дома либо только Председателя (вознаграждение) и подобные, оказываемые по решению ОСС),

в) проведение комиссионных обследований помещений по необходимости,

г) планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками помещений,

д) ведение технической документации на многоквартирный дом

е) прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от Собственников (Пользователей) помещений,

ж) судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, с Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений, возникших в результате неуплаты или недоплаты платежей за жилищно-коммунальные услуги и/или иных платежей, предусмотренных законодательством,

з) предоставление отчетов о проделанной работе в порядке и сроки, установленные ЖК РФ,

и) организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок из финансово-лицевого счета,

к) организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества дома и коммунальные ресурсы на СОИ в соответствии с действующим законодательством,

л) организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, вести предусмотренную законодательством РФ работу с ресурсоснабжающими организациями по восстановлению и проведению ими перерасчета платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке.

м) в соответствии с ч.10 ст.162 ЖК РФ в течение 3 рабочих дней со дня прекращения договора управления передать техническую документацию на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе Собственниками непосредственного способа управления.

5.1.8. Сохранять конфиденциальность персональных данных физических лиц, ставших известными Управляющей организации в связи с исполнением своих обязанностей по настоящему договору и принимать все необходимые меры для ее защиты, производить обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

5.1.9. На основании письменной заявки собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу дома или помещению собственника. Подписание такого акта собственником без замечаний означает согласие с исчерпывающим перечнем и объемом причиненного и указанного в нем ущерба имуществу и помещению, исключающее его увеличение в последующих периодах.

5.2. **Собственники, пользователи (наниматели) помещений обязуются:**

5.2.1. Утвердить на общем собрании Собственников помещений перечень услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (тариф) (Приложение № 6,7). Определить уполномоченного представителя (уполномоченных представителей) Собственников для оперативного решения вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом.

5.2.2. Передать всю имеющуюся проектную, техническую и иную документацию (в случае хранения документации у уполномоченных представителей собственников), необходимую для исполнения Управляющей организацией настоящего договора по акту приема-передачи. Проинформировать о наличии неисполненных предписаний контролирующих и надзорных органов прежней управляющей организацией на момент подписания договора управления со вновь избранной (передать для копирования при наличии).

5.2.3. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, соблюдать права и законные интересы других собственников (Пользователей, нанимателей), правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы Собственника по оплате жилищно-коммунальных услуг. При отсутствии в месте проживания более 24 часов (отпуск, командировка и т.д.) сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны, адреса почтовой и электронной связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут с **целью ликвидации аварийной ситуации обеспечить доступ к помещениям Собственника**. В противном случае ответственность за причиненный третьим лицам либо общему имуществу ущерб указанные собственники несут в полном объеме самостоятельно.

Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме. В случае обнаружения аварийной ситуации немедленно принять меры к ее устранению, в случае невозможности принятия таких мер известить о случившемся диспетчера Управляющей организации по телефонам: в рабочее время **41-40-51**, в нерабочее время, выходные и праздничные дни **(8332) 73-68-58 (аварийная служба), работает круглосуточно.**

5.2.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения своевременно (за 10 рабочих дней до начала работ) уведомлять в письменном виде Управляющую организацию о планируемой перепланировке и переустройстве помещения, предоставлять копии разрешительных документов на производство данных работ. В случае отсутствия согласования проведения работ на общем имуществе дома (система отопления, горячего водоснабжения – оборудование полотенцесушителем, его замена и пр. в т.ч. за элементы врезки в стояки – краны и пр.запорное устройство оборудование) и прочее сантехнического оборудования и информирования Управляющей организации об этом с предоставлением документов, а также подсоединение к инженерным коммуникациям многоквартирного дома фактический собственник помещения на дату причинения ущерба (вреда, убытков) несет ответственность в полном объеме за причинение вреда самостоятельно.

5.2.4.1.Самостоятельно нести ответственность за причинение вреда имуществу (здоровью) третьих лиц в связи с производством работ в случае отсутствия разрешительных документов на переустройство и перепланировку помещения, а также элементов, не являющихся общим имуществом дома.

5.2.4.2.Собственник обязуется исключить проведение работ на общем имуществе многоквартирного дома, в противном случает ответственность за причинение вреда от его действий в полном объеме возлагается на собственника.

5.2.4.3.Вывоз крупногабаритных и строительных отходов при проведении ремонтных работ осуществлять через Управляющую организацию за счет средств Собственника или самостоятельно в течение суток.

5.2.5. Обеспечить беспрепятственный доступ представителей Управляющей организации в помещение Собственника для осмотра общего имущества, внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время (в т.ч. путем смс оповещения и устной телефонной договоренности), при ликвидации аварий - в любое время.

За воспрепятствование работникам жилищно-коммунальных служб в исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общих внутридомовых инженерных сетей, конструктивных элементов здания, размещенных в жилых или нежилых помещениях жилых домов, статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-30 установлена административная ответственность. В таком случае ответственность за причинение вреда (возмещение ущерба в полном объеме) возлагается на собственника.

5.2.6. Соблюдать претензионный порядок досудебного разрешения споров.

5.2.7. Соблюдать права и законные интересы Собственников (Пользователей, нанимателей) жилых и нежилых помещений. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерного оборудования, приборов учета или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

5.2.8. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, за коммунальный ресурс, (КР на СОИ) в соответствии с действующим законодательством. Внесение платы установлено в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

5.2.9.Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, предусмотренный действующим законодательством.

5.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов и чердаков выполнять другие требования пожарной безопасности и требования к содержанию и пользованию общим имуществом.

5.2.11. **Соблюдать следующие требования:**

а) не находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без письменного разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов в аварийных ситуациях;

б) не устраивать кладовки в техническом подвале (техническом подполье) и техническом этаже здания, в иных, не предназначенных для этого местах; не использовать иные помещения общего имущества в не предназначенных для этого целях иначе, как по решению общего собрания;

в) не производить без надлежаще оформленного разрешения органов местного самоуправления и уведомления Управляющей компании в течение 10 дней после получения разрешительных документов:

- перепланировку жилого/нежилого помещения (изменения его конфигурации либо назначения помещений, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- переоборудование (переустройство) жилого/нежилого помещения (установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменений в технический паспорт помещения);

- изменение архитектурно-планировочных решений фасада дома, пристройки к зданию, переоборудование лоджий, балконов, козырьков.

г) не производить без письменного согласования с Управляющей организацией прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования, не демонтировать или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом; не 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;

д) не использовать бытовые приборы (машины, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем, не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

е) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), сертификата соответствия, не отвечающие требованиям безопасности и санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не нарушать имеющиеся схемы учета потребленных коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей, монтажом и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

з) не использовать теплоноситель (химически очищенную воду) из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления для каких-либо целей), не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

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

к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы. Обеспечить вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов путем самостоятельного заключения договора со специализированными предприятиями и установки дополнительного мусоросборника (контейнера). Данное условие распространяется только на Собственников нежилых помещений

л) не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования;

м) не парковать личные и иные приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, затрудняя проезд автомобилей оперативных и аварийных служб города, в местах возможного схода снега и наледи. Принимать меры (своими силами либо путем обращения за оказанием услуги с доп.оплатой) по очистке от снега и наледи козырьков и др.конструкций, являющихся результатом переустройства помещения по отношению к указанным в технической документации на многоквартирный дом.

5.2.12. Обеспечивать проведение поверок 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 дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

5.2.13. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20 по 23 число текущего месяца и передавать полученные показания ресурсоснабжающей организации (при наличии прямых договоров оказания коммунальных услуг) не позднее 25 числа текущего месяца.

5.2.14. Собственники обязаны ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

5.2.15. В случае отчуждения принадлежащего ему помещения, Собственник обязан не менее чем за 10 дней в письменном виде уведомить об этом РСО и Управляющую организацию (с приложением копии правоустанавливающих или правопрекращающих документов) и произвести полный расчет за оказанные жилищно-коммунальные услуги.

5.2.16. Предоставлять РСО и в Управляющую организацию **в течение пяти рабочих дней** сведения об изменении количества граждан (независимо от факта регистрации), проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих (в случае, если помещение не оборудовано индивидуальным или общим квартирным приборов учета), а также о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства (месту пребывания), льгот по оплате жилого помещения для расчета платежей за услуги по договору и взаимодействия

Управляющей организации с органами соцзащиты населения.

5.2.17. В случае, если жилое помещение (имущество) собственника застраховано – при наступлении страхового случая заранее уведомить Управляющую организацию для участия в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Управляющая организация имеет право:

6.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств иным организациям, имеющим необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, поставке коммунального ресурса.

6.1.2. Регулировать очередность, сроки выполнения и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования Собственниками (собираемость на доме).

6.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт для организации ликвидации аварии с выставлением к оплате затрат на непредвиденные расходы.

6.1.4. При выявлении скрытого существенного дефекта дома, не отражённого в акте технического состояния дома, представить Уполномоченному представителю собственников (Общему собранию собственников) на утверждение различные варианты решения этой проблемы - требования к застройщику, смету на его устранение, и т.д.

6.1.5. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов на предстоящий год и направлять их на рассмотрение и утверждение общему собранию собственников.

6.1.6. Обратиться в суд с иском к уполномоченным органам власти (ОМС собственник) на содержание общего имущества для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему договору, для Собственников (Пользователей, нанимателей) - граждан, плата которых законодательно установлена ниже платы (индивидуального тарифа) по настоящему договору.

6.1.7. При наличии оснований предлагать увеличение стоимости работ (услуг) по настоящему договору. При отсутствии согласия собственников либо не проведении ОСС (саботировании его проведения – отсутствии кворума) по вопросу утверждения нового тарифа на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД управляющая организация имеет право обратиться в орган местного самоуправления с просьбой установить размер платы за содержание и текущий ремонт для этого конкретного дома с приложением соответствующих документов обоснования его размера (в т.ч.из расчета его индексации на индекс потребительских цен РФ в сфере ЖКХ на каждый последующий год).

6.1.8. Организовывать и проводить проверку технического состояния общих внутридомовых инженерных систем и коммуникаций в помещениях Собственника (Пользователя, Нанимателя).

6.1.9. Требовать надлежащего исполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) своих обязанностей по настоящему договору (внесения платы, представления документов). Не представление запрошенных документов по письменному заявлению управляющей организации в случаях досудебного разрешения спора, повлекшее невозможность принятия решения о возмещении вреда в досудебном добровольном порядке, освобождает управляющую организацию от выплаты штрафных санкций.

6.1.10. При необходимости вносить уполномоченному представителю собственников предложения по вопросам корректировки месячных и (или) годовых планов по ремонту с последующим утверждением на ОСС (либо Совете МКД при передаче полномочий решением ОСС ему).

6.1.11. Для устранения аварийной ситуации на внешних сетях тепло-, водо-, электро-, газоснабжения и водоотведения согласовывать с владельцами сетей проведение ремонтных работ в границах земельного участка многоквартирного дома согласно порядку проведения земляных работ в г. Кирове.

6.1.12. Представлять интересы Собственников (Пользователей, Нанимателей) в государственных и иных учреждениях по вопросам, связанным с содержанием и ремонтом многоквартирного дома.

6.1.13. Требовать от Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений оплаты своих услуг в принудительном порядке и на условиях, установленных настоящим договором, действующим законодательством РФ.

6.1.14.Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственниками (Пользователями, Нанимателями), проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

6.1.16. Проверять соблюдение Собственниками (Пользователями, Нанимателями) требований, установленных пунктом 5.2.11. Договора.

6.1.17. Выдавать обязательные для исполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) предписания в порядке и в соответствии с действующим законодательством.

6.1.18. Не выполнять решение общего собрания, если не определен источник финансирования конкретного мероприятия, не входящего в перечень оказываемых услуг (работ) по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также дополнительных услуг. Перенести срок исполнения обязательств, установленный в решении общего собрания собственников, на установленный Законом, если он определяется в порядке, установленном законодательством РФ. (В т.ч. срок начала действия договора управления в связи с внесением в реестр лицензий органами ГЖН КО). Не исполнять решение ОСС (прекратить его исполнение), если оно противоречит требованиям законодательства РФ (в т.ч. введенным в действие после принятия решения ОСС).

6.1.19. Осуществлять судебное взыскание долговых требований, вытекающих из настоящего договора, по отношению к Собственникам, (Пользователям, нанимателям) помещений в многоквартирном доме, к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты или недоплаты обязательных платежей собственников (пользователей, нанимателей) и/или иных платежей, предусмотренных законодательством.

6.1.20. За дополнительную плату выполнять иные работы, не вошедшие в перечень, указанный в пункте 4.1.7 настоящего договора, при необходимости путем заключения сторонами дополнительного соглашения. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством. Для разрешения споров в досудебном порядке привлекать экспертов для оценки качества выполненных работ и предоставленных услуг, оценки ущерба, участия в осмотрах, измерениях и испытаниях.

6.2. **Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:**

6.2.1.Реализовывать любые права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующим законодательством, при условии соблюдении прав и законных интересов других собственников (Пользователей и Нанимателей) помещений в многоквартирном доме, Правил пользования помещениями, Правил содержания общего имущества, Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов и других законодательных актов.

6.2.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные ресурсы на содержание общего имущества, отвечающие установленным требованиям.

6.2.3. На основании оформленного в установленном порядке разрешения компетентных органов, с обязательным уведомлением Управляющей организации в течение 10 дней после получения разрешительных документов до начала выполнения работ производить реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование (переустройство) остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

6.2.4. Извещать Управляющую организацию о выявленных недостатках в ее деятельности, в состоянии общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по совершенствованию управления, содержания и благоустройства дома и земельного участка, устранения недостатков в деятельности Управляющей организации.

6.2.5. Обращаться в Управляющую организацию (далее – УО) по вопросам перерасчета размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные ресурсы на СОИ, за исключением услуг по управлению, в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Составление в этом случае совместного Акта с ресурсоснабжающей организацией о качестве ресурса является обязательным условием для перерасчета УО.

6.2.6. Обращаться в Управляющую организацию за возмещением реального ущерба, причиненного Собственнику вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

6.2.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду. В случае неисполнения поручения по внесению таких платежей обязанность оплаты сохраняется за собственником с несением им всех юридических последствий (пени, штрафы, возмещение убытков).

6.2.8. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников.

6.2.9. Выбрать на общем собрании Председателя Совета дома и членов Совета дома для оперативного взаимодействия с Управляющей организацией. Через участие в общем собрании собственников помещений определять порядок использования общих финансовых средств, общего имущества в рамках действующего законодательства. Осуществлять контроль через Председателя Совета дома за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе контроль санитарного и технического состояния дома.

6.2.10. Председатель Совета дома вправе:

– Требовать предоставления Управляющей организацией любых документов, касающихся выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе сведений о расходовании денежных средств, актов технического состояния общего имущества дома, планов работ, актов осмотров, дефектных ведомостей, смет на текущий ремонт, договоров подряда, актов выполненных работ.

– Участвовать в приеме выполненных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Факт выполнения и качество указанных работ подтверждается актом выполненных работ установленной формы, подписанным с участием Председателя Совета дома.

- Знакомиться с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

6.2.11. Вносить общему собранию собственников помещений предложения по рассмотрению вопросов об изменении условий настоящего договора либо о его досрочном расторжении по основаниям и в порядке, установленном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

6.2.12. Организовывать внеочередное собрание собственников с участием представителя Управляющей организации, для чего он должен быть официально проинформирован Собственниками о дате проведения и повестке общего собрания за 10 дней.

6.2.13. При причинении имуществу Собственника помещения ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

6.2.14. Требовать в установленном законом РФ порядке возмещения реального ущерба, причиненного по вине Управляющей организации.

6.3. Пользователи и Наниматели имеют право:

6.3.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору, в том числе, требовать получения работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

6.3.2. При причинении имуществу Пользователей и Нанимателей помещений ущерба вследствие аварий на общем имуществе дома требовать от Управляющей организации составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

7. ПЛАТА ЗА ПОМЕЩЕНИЕ МКД СОБСТВЕННИКОВ (ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ). РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

7.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, оказание дополнительных работ и услуг, неотложных (непредвиденных) работ, аварийное обслуживание, уборку мест общего пользования, коммунальные ресурсы на СОИ, а также плата за коллективные антенны и домофоны и пр. (при наличии по решению ОСС).

7.2. Плата за помещение и коммунальные услуги для Собственника жилого помещения включает в себя:

а) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание, ремонт и услуги Управляющей организации устанавливается в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы считается равным размеру платы, установленному органами местного самоуправления для нанимателей на текущий финансовый год.

б) Размер платы за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ) определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом за аналогичные услуги.

7.3. Плата за помещение и коммунальные ресурсы (КР на СОИ) для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

а) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

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

в) плату за КР на СОИ. Размер платы за коммунальные ресурсы определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления, утверждаемых органами местного самоуправления и тарифами, утвержденными соответствующими органами в порядке, установленном федеральным законом.

7.4.Плата за помещение для Собственника и Пользователя (Нанимателя) нежилого помещения включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

б) оплата за коммунальные ресурсы на СОИ производится Управляющей компании по показаниям общедомовых приборов учета. Оплата коммунальных услуг осуществляется на основании прямых договоров РСО непосредственно.

7.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующими перечнями, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 11 к договору.

7.6. Размер платы за услуги и работы по настоящему договору ежегодно утверждается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Предложения о размере платы представляются Управляющей организацией общему собранию с учетом технического состояния дома, текущих и перспективных расходов по содержанию и управлению многоквартирным домом. При отсутствии соответствующего решения Собственников размер указанной платы считается равным размеру платы, установленному органами местного самоуправления для нанимателей на текущий финансовый год, либо принимается в порядке, указанном в п.6.1.7. Договора.

7.6.1. В случае отказа собственников от принятия решения об изменении размера платы в соответствии с экономически обоснованными предложениями Управляющей организации, если ранее установленная плата влечет убыток для Управляющей организации размер платы подлежит индексации на индекс потребительских цен в РФ на ЖКУ в процентном соотношении к соответствующему периоду предыдущего года официально опубликованный законодательством РФ, либо применяется тариф, определенный органом местного самоуправления (отсутствие решения ОСС по данному вопросу) на основании экономического обоснования (ч.2.ст.154.ч.1. ст.156.ч.2,3 ст.162 ЖК РФ) по выбору управляющей организации.

7.7. Размер платы по видам услуг (работ) приведен в Приложении № 10 к договору.

7.8. Размер платы за коммунальные ресурсы рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления в порядке, установленном федеральным законодательством.

7.9. Размер платы (тарифы) на момент заключения договора по видам коммунальных ресурсов (работ) приведен в Приложении № 11 Договора. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные ресурсы Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления.

7.10. Плата за управление и содержание общего имущества многоквартирного дома, коммунальные ресурсы вносится Собственниками, нанимателями (пользователями) жилых помещений ежемесячно **не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем**.

7.11. Оплата производится с учетом предусмотренных законом и предоставляемых органами социальной защиты мер социальной поддержки отдельным категориям граждан.

7.12. Плата за помещение и коммунальные ресурсы вносится Собственником (Нанимателем) жилого и нежилого помещения на основании платежных документов (счетов, счет-квитанций по лицевому счету), которые доставляются Управляющей организацией в почтовые ящики (по нежилым помещениям – почтовой корреспонденцией, нарочным доверенному лицу, на электронную почту, указанную собственником) не позднее 15 числе месяца, следующего за расчетным.

В случае, если Собственник по каким-либо причинам не получил платежный документ (счет-квитанцию, счет) в установленные сроки, он обязан самостоятельно получить его в бухгалтерии ООО «РКЦ» по адресу: г. Киров, ул. Московская, 32 (тел. **(8332) 279-799**) для нежилых помещений – в бухгалтерии Управляющей организации по адресу ее местонахождения с актом сверки) и оплатить в течение трех дней с момента получения. При отказе от получения платежного документа в бумажной форме необходимо письменно обратиться в бухгалтерию ООО «РКЦ» с заявлением об этом.

7.13. В платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов; установленные тарифы; размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, сумма перерасчета, задолженности Собственника (Нанимателя) по оплате общего имущества многоквартирного дома и коммунальных ресурсов за предыдущие периоды, сумма начисленных пеней, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг; дата создания платежного документа и другие сведения в соответствии с действующим законодательством РФ, а также иная информация, взятая к учету для перерасчетов.

7.14. Оплата по настоящему договору Собственниками (Пользователями, Нанимателями) нежилых помещений производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации до 25 числа месяца, следующего за месяцем выполнения работ (оказания услуг) на основании счетов (счетов-фактур), которые предъявляются по месту нахождения помещения, либо по адресу, указанному собственником (Пользователем, Нанимателем).

7.15. Не использование Собственником (Пользователем, Нанимателям) и иными лицами помещений не является основанием для невнесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества и КР на СОИ.

7.16. При предоставлении работ (услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за работы (услуги) изменяется в порядке, установленном действующим законодательством.

Собственник (Пользователь, Наниматель) не вправе требовать изменения размера платы за работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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.

7.17. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственника.

7.18. По договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плата за коммунальные и другие услуги принимается от нанимателя такого помещения. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с письменным соглашением с публичным Собственником. Управляющая организация, в соответствии с п. 4 ст. 155 ЖК РФ, вправе требовать от публичного Собственника помещения в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, возмещения оставшейся части в согласованном порядке.

7.19. В случае неполной оплаты Собственниками (Пользователями, Нанимателями) обязательных платежей Управляющая организация вправе самостоятельно распределять поступившие денежные средства между фондами содержания и ремонта многоквартирного дома.

7.20. По решению ОСС путем выставления отдельной строкой в едином платежном документе выставляется соразмерная плата в Резервный фонд, который расходуется в соответствии с принятыми решениями ОСС (виды работ, услуг, размер платы, периодичность, сроки).

7.21. Управляющая организация в течение первого квартала, следующего за отчетным периодом, представляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора на ОСС или путем его размещения на информационных досках МКД ул. О. Кошевого д.1 расположенных в подъездах дома. Отчетным периодом является один календарный год. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 30 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений, а работы в нем указанные – выполненными качественно и своевременно.

7.22. Все дополнительные строки включенные в единый платежный документ не включенные в состав тарифа за содержание жилого помещения финансируются за счет средств из содержания жилой площади в размере 1,6% от указанной суммы. В случае изменения условий договора с платежным агентом размер финансирования подлежит изменению автоматически и составляет указанный в договоре с платежным агентом.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилищно-коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, установленном ЖК РФ.

Исполнитель вправе ограничить или приостановить предоставление коммунальной ресурсов в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных ресурсов собственникам и пользователям (нанимателям) помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

8.4. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ, в соответствии с настоящим договором, риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет сторона, допустившая данное нарушение.

8.5. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не представил подтверждающие документы, то при наступлении негативных последствий прежний и новый собственники несут солидарную ответственность.

8.6. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

8.7. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) невыполнение явилось следствием действия непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

8.8. При нарушении Собственником (Пользователем, Нанимателем) обязательств, предусмотренных действующим законодательством и (или) настоящим договором, Собственник (Пользователь, Наниматель) несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, включая аварийные ситуации, возникшие в результате допущенных нарушений.

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Собственников (Пользователей, Нанимателей) помещений и (или) совместно проживающих с ним членов его семьи, либо иных пользующихся помещениями лиц, в результате которой вред причинен общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивает Управляющая организация за счет Собственника (Пользователя, Нанимателя) и (или) иных лиц, по вине которых причинен вред, либо с согласия Управляющей организации, виновные лица.

8.9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника и Нанимателя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

8.10. За воспрепятствование работникам Управляющей организации при исполнении ими служебных обязанностей при обслуживании общего имущества (общих инженерных коммуникаций), размещенных в жилом/нежилом помещении либо при ликвидации возникших аварий, Собственник (Пользователь, Наниматель) несет административную ответственность, установленную статьей 4.8. Закона Кировской области от 4 декабря 2007 года № 200-ЗО.

8.11. Дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность за нарушение требований настоящего договора (ст. 31 ЖК РФ).

Собственник – юридическое лицо (индивидуальный предприниматель), - несет ответственность за лиц, нанимающих, арендующих либо работающих в его жилом/нежилом помещении.

Собственники помещения, обладающие им на праве общей совместной собственности, несут солидарную ответственность по внесению обязательных платежей за указанное помещение.

8.12. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных ресурсов по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, если собственники на общем собрании не приняли решение о проведении реконструкции, капитального или текущего ремонта.

8.13. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника (Пользователя, Нанимателя) из-за недостатка средств, предназначенных для содержания и ремонта, а также неисполнения Собственниками (Пользователями, Нанимателями) помещений обязательств по оплате услуг.

8.14. Собственники (пользователи, наниматели) при несанкционированной перепланировке или переоборудовании, при самовольном возведении любых конструкций как в помещении, так и вне помещений (таких как козырьки над балконами и подобное) несут ответственность за их ненадлежащее содержание и ремонт, а также несут ответственность за вред, причиненный третьим лицам вследствие несанкционированной перепланировки (переоборудования), самовольного возведения конструкций, за самовольное вмешательство в работу систем водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, состояние ограждающих несущих и не несущих конструкций (общего имущества МКД). При этом, подписание данного договора приравнивается к факту получения требования о необходимости привести в соответствие данных конструкций имущества в нормативное состояние.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ» И «СОБСТВЕННИКОВ»

9.1. Собственники (Пользователи, Наниматели) взаимодействуют с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно и через уполномоченного представителя (представителей).

10.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1 Настоящий договор в новой редакции с Собственниками (Пользователем, нанимателем) жилого (нежилого) помещения, вступает в силу с 01 апреля 2020 года.

10.2. Настоящий договор заключается на 5 лет. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора за 3 месяца до окончания срока его действия (либо за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения в одностороннем порядке) договор считается продленным на тот же срок и тех же условиях, какие были предусмотрены договором (пролонгация) (ч.5,6 ст.162 Ж РФ).

Решение о расторжении договора по инициативе собственников принимается на общем собрании Собственников. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

10.3. В случае прекращения у Собственника нежилого помещения права собственности на данное помещение в многоквартирном доме (прекращения у Пользователя, Нанимателя договора аренды на помещение) Стороны оформляют Дополнительное соглашение, после чего договор в отношении указанного лица считается расторгнутым.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. С изменением законодательства РФ в силу Закона, положения ему противоречащие являются недействующими в автоматическом режиме.

11.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.4. Заключение настоящего договора предполагает предварительное проведение осмотра дома, получения от прежней управляющей организации или собственников технической и иной документации в порядке, установленном действующим законодательством. Все риски, связанные с неисполнением обязанностей третьей стороной несет виновная сторона.

11.5. С информацией, подлежащей раскрытию Управляющей организацией в соответствии со Стандартами раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 года № 731, Собственники и Пользователи, Наниматели могут ознакомиться на сайте Управляющей организации www.ouk-kirov.ru.

11.6. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:

Приложение №1. «Перечень платных дополнительных услуг, оплата за которые вносится путем выставления отдельной строкой в ЕПД соразмерно доле собственности».

Приложение № 2 «Перечень непредвиденных работ и услуг текущего и капитального характера, определенный ОСС, отражаемых в ЕПД отдельной строкой»

Приложение № 3 «Состав общего имущества»

Приложение №4 «Акт описания технического состояния общего имущества в пределах границ эксплуатационной ответственности»

Приложение №5 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственников помещений в многоквартирном доме».

Приложение №6. «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №7. «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Приложение №8 «Порядок признания и приемки услуг и работ выполненными качественно»

Приложение № 9 «Двухсторонний акт приемки выполненных работ»

Приложение №10. «Размер платы для «Собственников» и «Пользователей, Нанимателей» жилых помещений по видам услуг (работ).»

Приложение № 11 «Размер платы по видам коммунальных ресурсов, потребляемых на СОИ»

Приложение №12. «Акт по разграничению эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающей организации».

Приложение №13. «Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них».

Приложение № 14. Список лиц по ознакомлению, согласованию и подтверждению заключения договора управления № 18/1/2020 от «01» апреля 2020 г многоквартирным домом управляющей компанией ООО «Октябрьская управляющая компания».

Приложение №1. «Перечень платных дополнительных услуг, оплата за которые вносится путем выставления отдельной строкой в ЕПД соразмерно доле собственности по решению ОСС или по перечню оказываемых платных услуг на основании заявки».

- обслуживание ИПУ
- обслуживание плит (электрические, газовые – за рамками ВДКО)
- обслуживание сантехники не являющейся ОИ
- сбор платы за домофон (услуги домофона по прямому договору при наличии)

- сбор выплат и перечисление (выдача) вознаграждения Совету дома, его Председателю
- услуги ремонта жилого помещения
- коллективная антенна (исключая случаи включения ее в состав ОИ и предоставления бесплатного цифрового телевидения)
- прочие услуги по решению ОСС, либо по согласованию с Советом Дома

Приложение № 2 «Непредвиденные работы и услуги текущего и капитального характера, определяемые решением ОСС и выставляемые в ЕПД отдельной строкой по содержанию многоквартирного дома».

Указанные работы выполняются только при необходимости их выполнения.

Санитарная очистка придомовой территории:

постоянно:

очистка урн от мусора

холодный период:

уборка от снега и наледи балконов и лоджий (козырьки и пр.конструкции не указанные в тех.документации дома, являющиеся результатом переустройства и перепланировок)

сопутствующие работы при ликвидации аварий:

отрывка траншей

откачка воды из подвала

вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами, разборка внутренней отделки, препятствующей доступу к общедомовым коммуникациям, инженерным сетям, имуществу МКД.

Приложение № 3 «Состав общего имущества»

Состав общего имущества определен п.2.ч.1. Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, ст.36 ЖК РФ, стоимость оказания услуг обслуживания ОИ входит в статью расходов на содержание и ремонт МКД.

1. Фундамент, подвальное помещение, отмостка и цоколь.
2. Внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства.
3. Места общего пользования.
4. Тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения
5. Разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, система канализации, водоотведения, газоснабжения.
6. Вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования
7. Придомовая территория, в границах, установленных органами местного самоуправления
8. Кровля
9. Система вентиляции
10. Площадь всех жилых и нежилых помещений – согласно данных технического паспорта.
11. Площадь мест общего пользования – согласно данных технического паспорта.
12. Площадь земельного участка, занимаемого МКД (придомовая территория) согласно кадастрового плата (технического паспорта).

Приложение №4 «Акт описания технического состояния общего имущества в пределах границ эксплуатационной ответственности» (в соответствии с приложением № 3 Постановления Госстроя России №170)

Акт описания технического состояния общего имущества в пределах границ эксплуатационной ответственности (осмотра строительных конструкций и инженерного оборудования строения весна – осень ежегодно). Акт осмотра здания октябрь 2019г, май 2020 г.

Приложение №5 «АКТ по разграничению эксплуатационной ответственности между общим имуществом многоквартирного дома и сетями ресурсоснабжающей организации».

Наименование инженерных сетей	Границы эксплуатационной ответственности
1.Инженерные системы холодного водоснабжения 2.Инженерные системы горячего водоснабжения 3.Инженерные системы водоотведения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета - границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница стены многоквартирного дома, согласно приложения к договору с ресурсоснабжающей организацией.
4. Инженерные системы теплоснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. При отсутствии общедомового прибора учета - границей эксплуатационной ответственности является внешняя граница стены многоквартирного дома, согласно приложения к договору с ресурсоснабжающей организацией.
5. Инженерные системы газоснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью согласно приложения к договору с ресурсоснабжающей организацией.

Наименование инженерных сетей	Границы эксплуатационной ответственности
6. Инженерные системы электроснабжения	Внешней границей эксплуатационной ответственности сетей является место соединения коллективного (общедомового) прибора, согласно приложения к договору с ресурсоснабжающей организацией. учета с соответствующей инженерной сетью. При отсутствии общедомового прибора учета - внешней границей сетей является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Приложение № 6 «Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»

Отопление	- Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнения наладочных и ремонтных работ в МКД; - гидравлические и тепловые испытания оборудования - испытание на прочность и плотность (гидравлические) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка системы отопления - проведение пробных пусконаладочных работ (запуск системы отопления) - удаление воздуха из системы отопления
Водопровод и канализация	- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования в подвале и каналах - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и др.). - восстановление работоспособности оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу МКД
Электроснабжение	- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверок - техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, лифтов, внутридомовых сетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования
Подвал	- проверка температурно-влажностного режима подвала и устранение причин его нарушения (при наличии); - проверка состояния помещений, входа и приямков, исключение подтопления, захламления, загрязнения и загромождения, обеспечение вентиляции в соответствии с проектными решениями дома; - контроль за состоянием дверей подвала, технических этажей и подполий, запорных устройств на них;
Несущие конструкции	- визуальная проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
Стены	- выявление несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличие деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; - выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания; В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по его инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение; - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения (прогибов, трещин, колебаний); - проверка состояния утеплителя, гидроизоляции, звукоизоляции (разработка плана восстановительных работ при наличии); - проверки на отсутствие протечек; молниезащитные устройства, заземление мачт и другого оборудования, расположенного на кровле; - выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
Кровля	- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений;
Технические этажи	- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена
Лестницы	- выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, проверка надежности крепления ограждений, выбоин и сколов ступеней (разработка плана восстановительных работ при наличии);
Фасад	- выявление нарушений отделки, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния информационных знаков (домовые таблички и пр.)

Внутренняя отделка	- проверка общего состояния, при наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений
Оконные и дверные заполнения	- проверка целостности, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры (при выявлении нарушений в отопительный сезон – незамедлительный ремонт, в остальные периоды разработка плана восстановительных работ и их проведение).
Прочие работы	- очистка придомовой территории от снега (подметание свободной от снежного покрова) в зимний период и содержание придомовой территории в летний период; - очистка крылец, площадок перед входом в подъезд, металлических решеток, приямков; - уборка мест общего пользования; - очистка урн, их промывка - исполнение требований содержания придомовой территории в зимнее и летнее время
Работы, выполняемые за дополнительную плату по фактическим расходам, согласованным Советом МКД, ОСС	В соответствии с перечнем и условиями договоров, заключенных во исполнение решений общего собрания собственников (по протоколам ОСС), по протоколам собраний Совета Дома, согласованным в рамках полномочий Председателем Совета дома. - удаление наледи и сосулек с имущества, принадлежащего собственникам (по заявлению)
	Работы, входящие в плату за аварийное обслуживание
Отопление	- устранение аварий на трубопроводах и отопительных приборах внутри здания и восстановление теплоснабжения (за исключением замены и ремонта приборов отопления; - регулировка системы отопления, восстановление циркуляции теплоносителя (после аварий); - замена участков трубопроводов до 2 п.м в целях восстановления теплоснабжения квартир, замена запорной арматуры (вентиль, шаровый кран) вышедшей из эксплуатации - удаление воздуха из системы отопления после устранения аварий (без замены труб в перекрытии)
Водопровод и Канализация	- устранение аварий на трубопроводах, водоразборной и запорной арматуре с последующим восстановлением водоснабжения - отключение аварийных участков водопровода при отсутствии доступа к месту аварий (стояков); - замена отдельных участков трубопроводов длиной не более 2 п.м. при необходимости восстановления водоснабжения, замена неработоспособной запорной арматуры при проведении работ (без замены труб в перекрытиях) - прочистка канализационных сетей общего пользования - прочистка внутренней ливневой канализации
Электроснабжение	- замена отдельных участков электропроводки в расчете одножильного провода (до 10м) для восстановления электроснабжения - включение автоматов защиты, замена выгоревших предохранителей, мелкий ремонт отдельных частей вводных и распределительных устройств, переключение на резервное электропитание по согласованию с МУП «Горэлектросеть» - информирование диспетчера об отсутствии напряжения на питающих кабелях, проведение согласований для ликвидации аварий.

Приложение №7 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»

1. Ремонт металлической кровли многоквартирного дома до 10% объема. (при наличии)
2. Ремонт шиферной кровли многоквартирного дома до 10%объема. (при наличии)
3. Замена разводящих трубопроводов внутридомового коллектора отопления многоквартирного дома.
4. Замена ВРУ.
5. Ремонт мягкой кровли многоквартирного дома до 10% объема.
6. Замена кабеля от ТПІ до ВРУ сечением от 95 мм2 до 240 мм2
7. Замена трубопроводов ХГВС внутридомового коллектора до 10% объема.
8. Замена трубной части стояка ХГВС
9. Замена электропроводки по подвалу, чердаку до 10% объема
10. Ремонт фасада многоквартирного дома перхлорвиаиловая окраска).
11. Ремонт ВВП диаметром 89.
12. Ремонт ВВП диаметром 100.
13. Ремонт подъезда многоквартирного дома.
14. Ремонт отмостки многоквартирного дома.
15. Ремонт цоколя многоквартирного дома.
16. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (шаровый)

17. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-32 (шаровый)
18. Замена вентиля в сборе с муфтой, сгоном, контргайкой с применением сварочных работ ф-25 (муфтовый)
19. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-25 (шаровый)
20. Замена вентиля в сборе с муфтой, без применения сварочных работ ф-32 (шаровый)
21. Заделка температурных швов в многоквартирном доме
22. Ремонт оголовков вентиляционных каналов (шахт)
23. Замена водосточных труб
24. Ремонт чердачного перекрытия (дерев) при наличии
25. Ремонт межэтажного перекрытия (дерев) при наличии
26. Замена наружной канализация (выпусков).
27. Замена внутренней канализации (стояк, лежак)
28. Ремонт козырьков балконов
29. Обработка огнезащитным раствором материалов деревянных конструкций МОП
30. Замена оконных переплетов в подъездах многоквартирных домов
31. Смена свеса и желоба кровли дома
32. Подготовка теплового узла к отопительному сезону (с учетом замены 1 задвижки)
33. Подготовка общедомовой системы отопления к отопительному сезону (с учетом замены 10% отсечных вентилей).

Примечание: Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома может быть расширен по отношению к установленному законодательством РФ (минимальному) по решению общего собрания собственников помещений с принятием решения об установлении иного (повышенного) размера платы и порядка его финансирования.

Приложение №8 «Порядок признания и приемки услуг и работ выполненными качественно»

1. Председатель Совета МКД подписывает Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ (п.4.ч.8.ст.161.1 ЖК РФ и п.9 Правил оказания услуг ПП РФ № 290 от 03.04.2013). В случае отсутствия Председателя Совета Дома от лица всех собственников подписать Акт имеет право любой другой собственник помещения данного дома, с указанием документа подтверждающего его право собственности.
2. В соответствии со ст.702 ГК РФ собственники (представитель) обязаны принять (подписанием Акта) и оплатить работы в силу обязанности заказчика (ст.753 ГК РФ) при направлении данного Акта управляющей организацией. В случае отсутствия актов о выявленных нарушениях, претензий, акт считается подписанным в одностороннем порядке. В таком случае делается пометка об отказе от подписания акта приемки выполненных работ от лица собственников.
3. Некачественность (выявленное несоответствие заявленным нормам, требованиям стандартов, дефекты и неисправности) оформляются двухсторонним актом, при этом собственники имеют право контролировать процесс, сроки и качество выполняемых работ, но не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность управляющей организации (ст.748 ГК РФ и ПП РФ № 491). Выявление в процессе работ ненадлежащего их качества и составление акта об этом дает право собственникам (ст.723 ГК РФ) на уменьшение стоимости выполненных работ, для чего в течение 6 месяцев с момента обнаружения дефекта собственники подают письменную претензию (заявление) о перерасчете.
4. Акт о выявленных нарушениях составляется и подписывается в присутствии представителя управляющей организации и уполномоченного собственника либо Председателя Совета дома, его составление носит обязательный характер. (пп.111,112 ПП РФ № 354).
5. Сроком подписания Акта приемки работ по содержанию ОИ является ежемесячный период (каждый месяц до 05 числа месяца следующего за отчетным). Сроком подписания Акта приемки работ по текущему ремонту является год – 1 раз в год или по факту их окончания.

Приложение № 9 «Двухсторонний акт приемки выполненных работ»

Форма Акта утверждена Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр

АКТ N _____
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. _____ "__" _____ ____ г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____,
(указывается адрес нахождения многоквартирного дома)
именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице_____,
(указывается ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома <1>)
являющегося собственником квартиры N _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании _____, с одной стороны,
(указывается решение общего собрания собственников

помещений в многоквартирном доме либо доверенность,
дата, номер)

и _____,
(указывается лицо, оказывающее работы (услуги) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме)

именуем__ в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____
_____,
(указывается ФИО уполномоченного лица, должность)

действующ__ на основании _____,
(указывается правоустанавливающий документ)

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом или договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо договора подряда по выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме (указать нужное) N _____ от "__" _____ ____ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме N _____, расположенном по адресу:_____

Наименование вида работы (услуги) <2>	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость <3>/сметная стоимость <4> выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с "__" _____ ____ г. по "__" _____ ____ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____)
(прописью)

рублей.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель - _____ _____
(должность, ФИО) (подпись)

Заказчик - _____ _____
(должность, ФИО) (подпись)

Приложение № 10 «Размер платы по видам услуг, в т.ч. перечень работ и услуг по управлению»

1. Ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома;
2. Ведение учета доходов и расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
3. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам;
4. Проведение комиссионных обследований помещений (при необходимости);
5. Планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками, пользователями помещений;
6. Ведение технической документации на многоквартирный дом. При отсутствии технической документации — ее изготовление за счет средств собственников;

7. Прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от собственников и пользователей помещений;

8. Судебное взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также судебное взыскание иных обязательных платежей, предусмотренных жилищным законодательством;

9. Представление отчетности о проделанной работе в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ;

10. Организация оформления документов и учета граждан по паспортно-визовому режиму, оформление справок с места жительства, выписок из финансово-лицевого счета;

11. Организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

12. Организация систематического контроля и оценки соответствия качества предоставления жилищных и коммунальных услуг критериям, установленным законодательством и договором управления. В случае отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг, проведение перерасчета платы за жилищные и коммунальные услуги в установленном законом порядке.

13. Предоставление собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах информации как предусмотренной действующим законодательством, так и не предусмотренной, но так или иначе связанной с управлением многоквартирным домом;

14. Оказание помощи в проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах;

15. Представление интересов собственников и пользователей в судах, органах государственной власти, местного самоуправления, предприятиях, организациях, учреждения любой формы собственности;

16. Оказание иных услуг по договоренности между собственниками, пользователями и управляющей компанией.

Приложение №11 «Размер платы для «Собственников» и «Пользователей» жилых помещений на 2020 год».

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
Подогрев холодной воды в горячую КР СОИ (ТЭ для ГВ)	Кол-во собственников, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета (норматив или ОДПУ)	В соответствии договором на поставку ресурса, в соответствии с Решением Региональной службы по тарифам Кировской области
Холодное водоснабжение и водоотведение КР СОИ (ХВ для ГВ)	Кол-во собственников, согласно данным регистрационного учета, либо по прибору учета (норматив или ОДПУ)	В соответствии с договором на поставку услуги, в соответствии с Решением Региональной службы по тарифам Кировской области
ХВ при СОИ		Решение РСТ, ОМС
Водоотведение при СОИ		Решение РСТ, ОМС
Электроэнергия при СОИ		Решение РСТ, ОМС
Услуга по начислению за кап.ремонт	Кв.м	8 руб. 30 коп. (восемь рублей 30 копеек) (подлежит изменению при наличии решения РСТ, ОСС)
ТКО (регоператор)	Кв.м	Прямые договоры (тариф) Решение РСТ
Антенна (при наличии)	точка подключения	В соответствии с договором на оказание услуги (по тарифу для населения индивидуально по отдельному договору)
Содержание и ремонт (текущий) жилого помещения	кв.м. общей площади помещения	По индивидуальному тарифу, принятому на общем собрании собственников помещений МКД 19 руб.20 коп. (девятнадцать рублей 20 копеек), а в случае отсутствия такого решения или не принятия индивидуального тарифа, предложенного Обществом – равен размеру платы за содержание жилых помещений муниципального образования «Город Киров».

Вид платы	Ед. измерения	Размер платы с 1ед. в месяц (руб.)
домофон	По условиям договора (сбор платежей либо прямое оказание услуги) с точки учета	В соответствии с договором на оказание услуги (по тарифу для населения индивидуально по отдельному договору)
Вознаграждение Совета МКД (либо Председателю Совета Дома)	Кв.м	В соответствии с решением общего собрания собственников (ОСС).

Приложение №12 «АКТ по разграничению ответственности за эксплуатацию помещений общего пользования, инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственников помещений в многоквартирном доме».

Наименование инженерных сетей	**Состав общего имущего имущества, граница эксплуатационной ответственности**
1.Инженерные системы холодного водоснабжения 2.Инженерные системы горячего водоснабжения 3.Инженерные системы водоотведения	Состоят из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективного прибора учета (при наличии), первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки, которые являются границей эксплуатационной ответственности для пользователей.
4. Инженерные системы теплоснабжения	Состоят из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективного прибора учета (при наличии), первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки, которые являются границей эксплуатационной ответственности для пользователей. Обогревающие элементы входят в состав общего имущества только в случае отсутствия запорных вентилей, расположенных на ответвлениях от стояков.
5. Инженерные системы газоснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей к индивидуальным общим (квартирным) приборам учета. В случае отсутствия индивидуальных приборов учета граница эксплуатационной ответственности проходит до первого отключающего устройства
6. Инженерные системы электроснабжения	Границей эксплуатационной ответственности для пользователей является место примыкания соответствующих сетей к индивидуальным общим (квартирным) приборам учета электрической энергии.

Приложение №13 «Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенном 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), заведующим кафедрой «Правовое регулирование строительства и ЖКК» Федерального автономного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы» доцентом Филимоновым С.Л., одобрено 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 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

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 помещен™ с данным Руководством.

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящей 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 Потребители обязаны:

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) немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в соответствующую управляющую организацию;

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) не отнесенного к общему имуществу.

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

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

л) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в управляющую организацию или в аварийную службу;

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

н) в заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

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, установленного договором об оказании услуг по вывозу бытовых отходов, исполнитель вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо увеличения указанной в договоре цены услуги.

II. Потребителям (собственникам, нанимателям) запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

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

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

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:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

IV. Инженерные системы

5. В состав общего имущества включаются 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

6. 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.

7. 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 внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих

(квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. 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.

9. 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. На основании ч.3.ст.29 ЖК РФ собственник (наниматель) добровольно в силу закона принимает на себя обязательство совершить действия по приведению помещения в прежнее состояние либо по согласованию проведенных перепланировок (обязанность устранить самовольную перепланировку лежит на действующем собственнике помещения в связи с согласием приобретения помещения в перепланированном состоянии и без надлежащего урегулирования в законодательном порядке).

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 надежно 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 непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока 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 по согласованию с органами местного самоуправления.

Не допускается размещение на балконах и лоджиях громоздких и тяжелых вещей, их захламление и загрязнение.

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 об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение 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 и помещениях не допускается при:

аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций); наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и 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.

VII. Требования пожарной безопасности.

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

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

В квартирах жилых домов, жилых комнатах общежитий, запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы, а также изменять функциональное назначение указанных квартир и комнат, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования.

В индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах допускается хранение (применение) не более 10 л ЛВЖ и ГЖ в закрытой таре. ЛВЖ и ГЖ в количестве более 3 л должны храниться в таре из негорючих и небьющихся материалов.

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

Газовые баллоны (рабочий и запасной) для снабжения газом бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок) должны, как правило, располагаться вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка стены на расстоянии не ближе 5 м от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

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

Размещение и эксплуатация газобаллонных установок, в состав которых входит более двух баллонов, а также установок, размещаемых внутри зданий для проживания людей, должны осуществляться в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по безопасности в газовом хозяйстве.

У входа в индивидуальные жилые дома (в том числе коттеджи, дачи), а также в помещения зданий и сооружений, в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом".

При использовании установок для сжигания ГТ запрещается:

эксплуатация газовых приборов при утечке газа;

присоединение деталей газовой арматуры с помощью искро- образующего инструмента;

проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени (в том числе спички, зажигалки, свечи);

проведение ремонта наполненных газом баллонов.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и 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 превысят 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. Не пытайтесь 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 накройте 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 в 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, сокращение 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 ,.:ухни, 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 нужное 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 (с 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.

Контактные телефоны: Полиция - 02 Аварийная служба – 73-68-58

Управляющая организация - 41-40-51

Место информирования собственников и нанимателей: подъезд дома, доска объявлений

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

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

«Управляющая организация»:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОКТЯБРЬСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

Адрес: 610017 город Киров, пер. Вершининский, д. 7, оф. 1002

ИНН/КПП 4345370867/ 43501001

ОГРН 1134345025440, ОКПО 22948900, ОКВЭД 70.32.1

Банковские реквизиты: р/с № 40702810700009100866 в ПАО КБ «Хлынов» г. Кирова

БИК 043304711, кор.счет 30101810100000000711

Тел. / факс 8(8332) 41-40-51

Директор _____ /Гаранина Елена Юрьевна /

м.п.

Собственник _____/_____/