

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ по адресу: РБ, г. Белорецк, ул. Кирова, д. 56

«19» января 2018 г.

ООО Коммунальщик, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Казанцева Леонида Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и граждане и юридические лица, собственники жилых и нежилых помещений, наймодатели жилых и владельцы/арендаторы/нежилых помещений, именуемые все вместе «Заказчики», именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор).

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354), Письмом Министерства регионального развития Российской Федерации от 06.03.2009 №6174-АД/2014 и иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору, Управляющая организация по решению Собственника, в течение согласованного в пункте 9.3 настоящего Договора срока за оплату, указанную в разделе 4 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его помещением (-ями) в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору и определенном на основании акта подписанного собственником (представителем собственника) и представителем управляющей организации.

2.3. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- а) кадастровый номер многоквартирного дома 02:62:010812:0:8;
- б) серия, тип постройки назначение жилое;
- в) год постройки 1986;
- г) степень износа по данным государственного технического учета 29%;
- д) год последнего капитального ремонта, виды работ, стоимость - ;
- е) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 9789 кв. м;
- ж) кадастровый номер земельного участка 02:62:010812:174;

2.4. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме и перечислению собранных средств поставщикам коммунальных услуг.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, выполнять заявки потребителей, а также устранять аварии, в сроки, установленные законодательством.

3.1.5. Вести и хранить документацию (базы данных) в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении № 2 к настоящему Договору, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.6. Рассматривать обращения Собственника, вести их учет, принимать меры, по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.7. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома «Доска объявлений», а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.8. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.11г. и в соответствии с п.3.4.3. настоящего договора.

3.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника, и иных пользователей помещений о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома «Доска объявлений». Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за содержание и ремонт помещения за текущий месяц.

3.1.10. В течение действия гарантийных сроков на виды работ, указанных в Приложении № 4, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником, или иным пользователем помещения(й). Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

3.1.11. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, в соответствии с протоколом общего собрания направить на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.12. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договора на коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.13. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 календарных дней со дня принятия новых тарифов на коммунальные услуги и размера платы за жилое помещение, установленных в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. Согласно п.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.1.14. Выдавать Собственникам платежные документы до 1 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.15. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания в Приложении № 11 к настоящему договору и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.16. По требованию Собственника и иных лиц, пользующихся помещением (-ями), выдавать в день обращения справки, установленного образца, выписки из финансового лицевого счета, а также иные документы, в установленный законодательством срок.

3.1.17. Не позднее трех дней до проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.18. По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги и не позднее 10-ти рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленными законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления, установленных федеральным законом, неустоек (штрафов, пени) или предусмотренных настоящим договором.

3.1.19. Предоставлять на общем собрании собственников МКД отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение второго квартала текущего года. Также отчет о выполнении Договора предоставляется путем размещения на официальном сайте, согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденной постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 года. По требованию Собственника или нанимателя помещения(й) предоставить смету на указанные работы и услуги, включенные в Приложение № 3 и № 4.

Письменный отчет о выполнении договора управления за истекший год в течении второго квартала текущего года направлять председателю совета дома. По требованию председателя совета дома предоставлять акты выполненных работ, смет и копий договоров с подрядными организациями.

3.1.20 По требованию Собственника или нанимателя помещения(й) предоставить смету на указанные работы и услуги, включенные в Приложение № 3 и № 4.

3.1.21. На основании заявки Собственника, или иных лиц, пользующихся помещением(ми), направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(м) Собственника.

3.1.22. Предъявлять председателю совета дома для подписания акты выполненных услуг и работ за прошедший месяц, выполненных по статье «содержания» до 10 числа следующего месяца.

3.2. Управляющая организация вправе:

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

3.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплательщиков и пени.

3.2.3. Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных услуг в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354)

3.2.4. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией.

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции".

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение (в том числе за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества многоквартирного дома) и коммунальные услуги ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.3.2. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей без проекта, согласованного с управляющей организацией;

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

в) не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

е) обеспечить доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре для проведения ремонтных работ, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) в течение 30 дней с момента возникновения права собственности передать в Управляющую организацию копию документа о праве собственности.

3.3.5. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилых помещениях при отсутствии индивидуальных приборов учета.

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

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

3.3.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях.

3.3.9. Собственник обязан участвовать в ежегодных собраниях Многоквартирного дома.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме.

3.3.11. Вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на счет регионального оператора или на специальный счет, в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполняемых работах и оказываемых услугах Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации в случаях и порядке, которые установлены Постановлением № 354 от 06.05.2011г. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.

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

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в приложении №3 и приложении №4 к настоящему Договору в размере 2445122 рублей, 26 коп. в год. Размер оплаты может быть изменен в зависимости от издержек, связанных с оказанием услуг, в рамках предельного уровня инфляции.

4.1.1 Размер платы за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общедомового имущества многоквартирного дома определяется на основании п.44-48 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011(ред. от 26.12.2016), в соответствии с нормативами, утвержденными Постановлениями Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам, а так же в соответствии с нормативами, определенными согласно п.59(1) Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011(ред. От 26.12.2016) на подогрев горячего водоснабжения (ГВС), в размере 141622 рублей, 76 коп. в год.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается с учетом предложений Управляющей организации, с учетом изменения уровня инфляции, на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок не менее чем один год;

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

4.3 Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на общее имущество: в части расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в размере: с учетом расходов на содержание и обслуживание лифтов 17 рублей, 22 коп в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника; без учета расходов на содержание и обслуживание лифтов 12 рублей, 31 коп в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника, в части расходов на коммунальные ресурсы при использовании общего имущества МКД в размере 0 рублей, 90 коп в месяц за один кв.м общей площади помещения(й) Собственника, определяемом исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов, утвержденных Постановлениями ГК РБ по тарифам, на основании п.44-48 Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011(ред. от 26.12.2016), а так же в соответствии с нормативами, определенными согласно п.59(1) Постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011(ред. От 26.12.2016) на подогрев горячего водоснабжения (ГВС).

4.4 Управляющая организация вправе за 30 дней до окончания каждого года действия настоящего договора предоставить Собственнику и другим собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по

изменению перечней, указанных в приложениях № 2 и № 3, № 4 с приложением сметы расходов на исполнение услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Указанная смета является основанием принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий отчетный период размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. В случае, если общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в указанный срок не проводилось или не приняло решение об определении нового размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, то управляющая организация, начиная с первого месяца следующего отчетного периода вправе начислять плату за содержание и ремонт жилого помещения за работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, применяя базовый индекс потребительских цен, по данным федерального органа исполнительной власти.

4.5 Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам на коммунальные услуги, установленными в соответствии с федеральным законом (тарифы, действующие на момент подписания договора приведены в приложении № 7), исходя из фактического потребления коммунальных услуг, определенного на основании показаний индивидуальных, квартирных или коллективных приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченным органом.

4.6. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов установленного образца.

4.8. В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения условий настоящего Договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пени, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилым помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения.

4.9. Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет управляющей организации. Управляющая организация обязана письменно известить Собственника об изменении реквизитов счета.

4.10. Не использование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.11. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан при отсутствии приборов учета внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.12. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества осуществляется перерасчет за содержание и ремонт жилого помещения. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт жилого помещения в следующих месяцах.

4.13. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, и приложением № 5 к настоящему Договору.

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

5. Ответственность сторон

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

5.2. Управляющая организация, допустившая нарушение качества предоставления коммунальной услуги вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет потребителю размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». При этом потребитель вправе требовать с исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей". Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине потребителя.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. При выявлении Управляющей организацией, совместно с участием совета многоквартирного дома факта проживания в жилом помещении Собственника 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 Собственника жилого помещения понесенные убытки, собственников квартир многоквартирного дома связанные с распределением затрат на общедомовые нужды.

6. Порядок устранения нарушений условий настоящего Договора

6.1. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт о нарушении условий Договора. При составлении акта, учитываются технические особенности многоквартирного дома.

6.2. Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), и других лиц.

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

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

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

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

8. Форс-мажор

8.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств.

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

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

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор является публичным Договором в соответствии со ст.426 Гражданского кодекса Российской Федерации

9.2. Экземпляр настоящего Договора предоставляется Управляющей организацией собственникам помещений индивидуально, не позднее тридцать календарных дней со дня принятия решения на общем собрании собственников помещений о выборе управляющей организации и утверждения проекта договора.

9.3. Договор заключен сроком на 5 лет.

9.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями настоящего Договора.

9.5. Стороны вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор до истечения срока его действия, письменно уведомив другую сторону за один месяц о расторжении Договора.

9.6. В случае расторжения Договора Управляющая организация обязана за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора передать техническую документацию, указанную в приложении № 2 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения(й) в таком доме, при этом сведения о таком Собственнике размещаются Управляющей организацией на информационных стендах Многоквартирного дома.

9.7. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.

9.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

9.9. Договор составлен на 39 страницах и содержит 10 приложений на 31 листах:

- 1) Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу;
 - 2) Перечень технической документации на Многоквартирный дом, расположенный по адресу и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов
 - 3) Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;
 - 4) Перечень работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ежегодно согласовывается и утверждается на общем собрании собственников МКД)
 - 5) Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
 - 6) Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника
 - 7) Тарифы на коммунальные услуги.
 - 8) Порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору. Перечень услуг и работ для определения величины вознаграждения управляющей организации
 - 9) Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них.
 - 10) Форма отчетности Управляющей организации
- 9.10. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

Управляющая организация:

ООО Коммунальщик

РБ, 453505, г. Белорецк, ул. 50 лет

Октября, д. 52, корп. 2, помещение 2

ИНН 0256024152 КПП 025601001

ОГРН 1130280065145

Банковские реквизиты:

р/счет 40702810400190000253

в филиале ОАО «УралСиб» в

г. Уфа к/с 3010181060000000770

БИК 048073770

Тел. 8(347)9213-32-02,4-31-67

Директор

М.П.

Казанцев Л.П.



СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, _____
паспорт серии _____ № _____ выдан _____
« _____ » _____ 20 _____ г., зарегистрирован(а) по адресу: _____

даю свое согласие на обработку Управляющей организацией _____ моих персональных данных и подтверждаю, что, давая такое согласие, я действую своей волей и в своем интересе. Согласие распространяется на следующую информацию: мои фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, телефон, адрес электронной почты, семейное, социальное положение, другая информация, относящиеся к моей личности.

Согласие на обработку персональных данных дается мною:

- в целях получения услуг, предоставляемых Управляющей организацией, в том числе оказание услуг и выполнение работ в рамках договора управления многоквартирным домом;
- для осуществления действий, связанных с регистрацией по месту жительства;
- в целях информирования меня о дополнительных услугах Управляющей организации.

Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, а также осуществление любых иных действий с персональными данными в соответствии с действующим законодательством.

Обработка персональных данных осуществляется Управляющей организацией следующими способами: обработка персональных данных с использованием средств автоматизации; обработка персональных данных без использования средств автоматизации.

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае необходимости предоставления персональных данных для указанных выше целей третьему лицу, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Управляющей организацией принадлежащих ей функций и полномочий иному лицу, Управляющая организация вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию обо мне лично таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную выше информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано посредством направления мною письменного уведомления Управляющей организации, не менее чем за 1(один) месяц до момента отзыва согласия.

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего пользования	Параметры	Характеристика
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество - 6 _____ шт. Площадь пола – 1292 кв.м Материал пола - бетон __	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ - шт. в том числе: пола - _____ шт., площадь пола требующая ремонта _____ - кв.м
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 48 _____ шт. Площадь пола - 1457 кв.м Материал пола - бетон _____	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта - _____ шт., в том числе пола - _____ шт., площадь пола требующая ремонта - _____ - кв.м
Лестницы	Количество лестничных маршей - 102 _____ шт. Материал лестничных маршей – ж/б _____ Материал ограждения - _____ металл Материал балясин - металл _____	Количество лестниц, требующих ремонта - _____ шт., в том числе пола: - лестничных маршей - _____ шт., ограждений - _____ шт., балясин - _____ шт.
Лифты	Количество - 6 _____ шт. в том числе: грузовых - _____ 0 _____ шт. Марки лифтов -ПП 400А _____ Грузоподъемность – 320кг __ ,	Количество лифтов, требующих замены - _____ шт., капитального ремонта - _____ шт., текущего ремонта - _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: лифтовых шахт - 6 _____ шт. - иные шахты - _____ шт. (указать название шахт)	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта - _____ шт. Количество иных шахт требующих ремонта - _____ шт.
Коридоры	Количество - 0 _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	Количество коридоров, требующих ремонта - _____ шт., в том числе пола - _____ шт., площадь пола требующая ремонта - _____ кв.м
Технические этажи	Количество - 0 _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м Материал пола - _____	Санитарное состояние - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Чердаки	Количество - 6 _____ шт. Площадь пола - _____ кв.м	Санитарное состояние - уд _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - соблюдаются _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений)
Технические подвалы	Количество - 2 _____ шт. Площадь пола - 505_ кв.м Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал:	Санитарное состояние - _____ _____ удовлетворительное _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное) Требования пожарной безопасности - _____ да _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене:
	1. Отопление	
	2. ГВС	
	3. ХВС	
	4. Канализация	1.

	5. Электрические сети	2.
		3.
	Перечень установленного инженерного оборудования: 1. Общедомовые приборы учета ТЭ отопления	4. Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающееся в ремонте: 1.
	2.-/ ГВС	2.
	3. - / -электроэнергии	3.
Крыши	Количество - 1 ____ шт. Вид кровли - плоская (указать плоская, односкатная, двускатная, иное). Материал кровли - ____ бикрост ____ Площадь кровли - _2100_ кв. м.	Характеристика состояния - _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать площадь крыши требующей капитального ремонта - _____ кв. м площадь крыши требующей текущего ремонта - _____ кв. м
II. Ограждающие несущие и несущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента -ж/б ____ Количество проходов - _25_ шт.	Состояние _____ удов _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты). Количество проходов требующих ремонта - _____ шт.
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - _6_ шт. Площадь стен в подъездах _2736_ кв. м Материал отделки: стен краска масляная _1672м2; изв-1064м2 Площадь потолков - 1177 кв. м. Материал отделки потолков известь	Количество подъездов, нуждающихся в ремонте - ____ шт. Площадь стен нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков нуждающихся в ремонте - _____ кв.м
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен ____ кв. м Материал стены и перегородок ____ кирпич Материал отделки стен ____ известь ____ Площадь потолков - _17,2_ кв. м. Материал отделки потолков известь	Площадь стен, нуждающихся в ремонте - _____ кв.м Площадь потолков, нуждающихся в ремонте - _____ кв. м
Наружные стены и перегородки	Материал - _кирпич ____ Площадь - _4696_ тыс. кв. м. Длина межпанельных швов - ____ м.	Состояние - ____ уд (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты): Площадь стен требующих утепления - _____ кв. м Длина межпанельных швов нуждающихся в ремонте - ____ м.
Перекрытия	Количество этажей - _9_ ____ Материал ____ ж/б ____ Площадь - 9027 тыс. кв. м	Площадь перекрытия, требующая ремонта - ____ кв.м (указать вид работ). Площадь перекрытий, требующих утепления - _____ кв.м
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования - _16_ шт. из них: деревянных - _8_ шт. металлических _8_ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта -0 ____ шт., из них деревянных - _____ шт., металлических - _____ шт.

Окна	Количество окон, Расположенных в помещениях общего пользования - <u>96</u> шт. из них: деревянных - <u>96</u> шт. металлических _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта - _____ шт.: из них: деревянных - _____ шт. металлических _____ шт.
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Длина ствола - _____ м Количество загрузочных устройств - _____ шт.	Состояние ствола
		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное указать дефекты) Количество загрузочных устройств, требующих капитального ремонта - _____ шт.
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов - <u>219</u> шт. Материал вентиляционных каналов - кирпич	Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта - <u>0</u> шт.
Дымовые трубы / вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____ ; Количество дымовых труб - _____ шт. Материал - _____	Состояние вентиляционных труб
		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты) Состояние дымовых труб (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Водосточные желоба / водосточные трубы	Количество желобов - _____ шт. Количество водосточных труб - <u>7</u> шт.	Количество водосточных желобов, требующих: замены - <u>0</u> шт., ремонта - _____ шт. Количество водосточных труб требующих: замены - _____ шт., ремонта - _____ шт.
Электрические водно-распределительные устройства	Количество - <u>6</u> шт.	Состояние уд (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Светильники	Количество - <u>78</u> шт.	Количество светильников требующих замены - _____ шт. Количество светильников требующих ремонта - _____ шт.
Системы дымоудаления	Количество - _____ шт.	Состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Магистраль с распределительным щитком	Количество - _____ шт. Длина магистрали - _____ м.	Длина магистрали требующая замены - _____ м Количество распределительных щитков требующих ремонта - _____ шт. (указать дефекты)
Сети электроснабжения	Длина - <u>1620</u> м.	Длина сетей, требующая замены - _____ м.
Котлы отопительные	Количество - _____ шт.	Состояние
		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубно исчислении: 1. Д100 мм, сталь, <u>1250</u> м., 2. Д25 мм, сталь, <u>3200</u> м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. мм. _____ м. 2. мм. _____ м. Протяженность труб требующих ремонта - _____ м. (указать вид работ, восстановление теплоизоляции, окраска, иное)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек - <u>52</u> шт. вентилей - <u>252</u> шт. кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта:
		задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - _____ шт.	Состояние
		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элеваторные узлы	Количество - _____ шт.	Состояние

		(удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Радиаторы	Материал и количество – 1. чугун, _____ 6 _____ шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Полотенцесушители	Материал и количество – 1. сталь 219 шт. 2. _____ шт.	Требуется замены (материал и количество): 1. _____ шт. 2. _____ шт.
Насосы	Количество – _____ шт. Марка насоса: 1. _____ 2. _____	Состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д100 мм., сталь, 150 м. 2. Д32 мм., сталь, 600 м. 3. Д25 мм., сталь 300 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. Д32 _____ мм., _____ м. 2. _____ мм., _____ м. 3. _____ мм., _____ м. Протяженность труб требующих окраски- _____ м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д100 мм., сталь, 150 м. 2. Д57 мм., сталь, 150 м. 3. Д32мм., сталь, 960 м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. Д32 _____ мм., _____ м. 2. _____ мм., _____ м. 3. _____ мм., _____ м. Протяженность труб требующих окраски- _____ м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: задвижек - 10 _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.	Требуется замены или ремонта: задвижек - _____ шт. вентилей - _____ шт. кранов - _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. от ЭСКО _____ 2. ГВС, ЭСКО _____ 3. эл Меркурий _____	Указать дату следующей проверки для каждого приборов учета: 1. от _____ 2014г _____ 2. ГВС _____ 2014г _____ 3. эл 2026г _____
Сигнализация	Вид сигнализации: 1. _____ 2. _____	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д100 мм., чугун, 800 м. 2. Д50 мм., чугун 400 м. 3. _____ мм. _____ м.	Диаметр, материал и протяженность труб требующих замены: 1. _____ мм., _____ м. 2. _____ мм., _____ м. 3. _____ мм., _____ м.

Сети газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1. Д76 _ мм., 768 ____ м. 2 ____ мм. ____ м. 3. ____ мм. ____ м.	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Задвижки, вентили, краны на системах газоснабжения	Количество: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - 25 ____ шт.	Требует замены или ремонта: задвижек - ____ шт. вентилей - ____ шт. кранов - ____ шт.
Калориферы	Количество - ____ шт.	Состояние для каждого вида сигнализации (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома	Общая площадь земельного участка - 9,789 ____ га: в том числе площадь застройки – 3,986 ____ га.	Указать состояние уд (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	В том числе: асфальт – 0,96 ____ га; грунт- ____ га; газон - 2,1 ____ га.	Указать состояние уд (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	Зеленые насаждения: деревья - 4 ____ шт. кустарники - 100 ____ шт.	Указать состояние уд (удовлетворительное, или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
	Элементы благоустройства: Малые архитектурные формы (есть/нет), если есть перечислить ____ ; Ограждения - 95 ____ м. Скамейки - ____ шт. Столы - ____ шт. Иные строения (перечислить): 1. _____ 2. _____ 3. _____	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты

Приложение №2
к договору управления многоквартирного дома
№ _____ от « ____ » _____ 20 ____ г.

**Перечень технической документации на многоквартирный дом
и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов**

п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
I. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом с экспликациями и поэтажными планами (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	Имеется	
2.	Акт приемки законченного строительством и подготовленного к эксплуатации многоквартирного дома		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	имеется	Документы (актов) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

			размещается на сайте Управляющей организации.	
4.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Имеется		
5.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций	2 раза в год имеется	
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета	ежегодно	
		4.3. общих (квартирных) приборов учета	2 раза в год	для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета	2 раза в год	для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования	-	
		4.6. электрического оборудования	2 раза в год	
		4.7. санитарно-технического оборудования	2 раза в год	
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)	2 раза в год	
II. Иные, связанные с управлением многоквартирным домом, документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка	имеется		
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка	имеется		
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома			
9.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	имеется		

10.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	Имеется	
11.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	Имеется	
12.	Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы		
13.	Сметы на услуги и работы, указанные в приложениях № 3 и № 4	имеется	

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

**Перечень услуг и работ
по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (руб.)	Стоимость на 1 кв.м общ. площади (руб./кв.м в месяц)
1. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования				
1.	Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования первого этажа.	_____ раз в неделю		
2.	Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования второго и выше этажей, включая кабины лифта	_____ раз в неделю		
3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	_____ раз в неделю		
4.	Мытье мест общего пользования	_____ раз в месяц		
5.	Подметание и мытье пола кабины лифта	_____ раз в неделю		
6.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов	_____ раза месяц		
7.	Влажная протирка стен дверей, окон, плафонов, подоконников в помещениях общего пользования, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, отопительных приборов обметание пыли с потолка.	_____ раз в год		
8.	Удаление мусора из мусорных камер, подметание пола мусорных камер	- _____ раз в неделю		
9.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	- _____ раз в неделю		
10.	Мытье нижней части ствола и шибера мусоропровода, влажная протирка стен и дверей мусорной камеры	- _____ раз в месяц		
11.	Мойка сменных мусоросборников	- _____ раз в неделю		
12.	Дезинфекция мусоросборников	- _____ раз в месяц		
13.	Устранение засоров	По мере необходимости		
14.	Уборка чердачного и подвального помещения	4 _____ раз в год		

II. Уборка земельного участка, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома				
15.	Подметание земельного участка в летний период	6 _____ раз в неделю		
16.	Полив тротуаров	По мере необходимости		
17.	Убора мусора с газона, очистка урн	6 _____ раз в неделю		
18.	Уборка мусора на контейнерных площадках	7 _____ раз в неделю		
19.	Полив газонов	По мере необходимости		
20.	Стрижка газона	По мере необходимости		
21.	Подрезка деревьев и кустов	1 раза в год		
22.	Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	По мере необходимости		
23.	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	_____ раз в неделю		
24.	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее _____ часов после начала снегопада		
25.	Ликвидация скользкости	По мере необходимости		
26.	Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек	По мере необходимости		
III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта				
27.	Вывоз твердых бытовых отходов	_____ 7 _____ раз в неделю		
28.	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
29.	Содержание лифта(ов)	Режим работы (включая наличие диспетчерской связи) ежедневно _____ круглосуточно _____		
IV. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации				
30.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости		
31.	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевших отмонок	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний период		
32.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости		
33.	Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоотводящих каналов, консервация поливочных	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		

	систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей			
34.	Промывка и опрессовка систем центрального отопления	По мере перехода к эксплуатации дома в осенне-зимний период		
V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт				
35.	Проведении технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения электротехнических устройств.	Прочистка канализационного лежачка _____ случаев в год. Проверка исправности канализационных вытяжек 1 _____ проверок в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - 4 проверки в год. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов - 1 _____ раз в 3 лет.		
36.	Регулировка и наладка систем отопления	По мере надобности		
37.	Поверка и ремонт коллективных приборов учета	Количество – _____ шт _____; тип _____		
38.	Устранение аварии	На системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения в течение на системах канализации - немедленно, на системах энергоснабжения в течение 120 _____ минут после получения заявки диспетчером.		
39.	Выполнение заявок населения	Протечка кровли , нарушение водоотвода - _____ 5 суток, замена разбитого стекла - 1 _____ сутки(ок), неисправность освещения мест общего пользования - _____ 7 суток, неисправность электрической проводки оборудования _____ 3 часов, неисправность лифта - 24 часов с момента получения заявки.		
VI. Прочие работы и услуги				
40.	Дератизация	Не реже 1 раза в год		
41.	Дезинсекция	Не реже 1 раза в год		
42.				

Приложение №4
к договору управления многоквартирного дома
№ _____ от «___» _____ 20___ г.

Перечень работ
по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
(ежегодно согласовывается и утверждается на общем собрании собственников МКД)

№№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ, дата начала и	Стоимость на 1 кв.м общ.	Гарантийн ый срок на
-----------	--------------------	-----------------------------------	-----------------------------	-------------------------

		завершения работ (руб.)	площади (руб./кв.м в месяц)	выполненн ые работы (лет)
1.	Фундаменты			
1.1				
1.2				
1.3				
2	Стены и перегородки			
2.1	В подвалах, технических этажах, чердаках			
2.1.1				
2.1.2				
2.1.3				
2.2.	Внешние части многоквартирного дом, включая межпанельные швы			
2.2.1				
2.2.2				
2.2.3				
2.3	В подъездах и иных помещения общего пользования, мусорные камеры			
2.3.1	Косметический ремонт подъездов			
2.3.2				
2.3.3				
3	Стволы мусоропроводов, закрывающие устройства на мусорных камерах			
3.1.				
3.2				
3.3				
4	Балконы, козырьки, лоджии и эркеры			
4.1				
4.2				
4.3				
5.	Перекрытия			
5.1				
5.2				
5.3				
6	Полы в помещениях общего пользования			
6.1				
6.2				
6.3				
7	Крыши			
7.1				
7.2				
7.3				
8	Водоотводящие устройства			
8.1.1				
8.1.2				
8.1.3				
9	Окна двери в помещениях общего пользования			
9.1				
9.2				
9.3				
10	Лестницы			
10.1				
10.2				
10.3				
11	Печи, котлы			
11.1				
11.2				
11.3				
12	Системы холодного водоснабжения			
12.1				
12.2				

12.3				
13	Системы горячего водоснабжения			
13.1				
13.2				
13.3	-			
14	Канализация			
14.1				
14.2				
14.3				
15	Системы газоснабжения			
15.1	Проведение технического обслуживания – 1 раз в 3 года			
15.2				
15.3				
16	Система электроснабжения, освещение помещений общего пользования и земельного участка			
16.1				
16.2				
16.3				
17	Системы теплоснабжения			
17.1				
17.2				
17.3				
17.4				
18				
18.1				
18.2				
18.3				
19	Лифты			
19.1				
19.2				
19.3				
20	Антенна, сети радио-, телефонные, иные коммуникационные сети			
20.1				
20.2				
20.3				
21	Объекты внешнего благоустройства			
21.1				
21.2				
21.3				

Примечание:

Содержание приложения предлагается управляющей организацией с учетом технического состояния, конструктивных особенностей многоквартирного дома и уровня финансирования собственниками.

Приложение №5
к договору управления многоквартирного дома
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

Порядок
изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении

**коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,
превышающими установленную продолжительность**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Условия изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1. Холодное водоснабжение		
1.1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: а) 8 часа (суммарно) в течение одного месяца; б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час, превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды - размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1
1.2. Постоянное соответствие состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам: нарушение качества не допускается	отклонение состава и свойств холодной воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
1.3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: а) в многоквартирных домах и жилых домах: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см); - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); б) у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
2. Горячее водоснабжение		
2.2. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: а) не менее 60°C для открытых систем централизованного теплоснабжения; б) не менее 50°C для закрытых систем централизованного теплоснабжения; в) не более 75°C для любых систем теплоснабжения	допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: а) в ночное время (с 23 до 6 часов) на 10°C;, б) в дневное время (с 6 до 23 часов) не более чем на 3°C	а) за каждые 3°C снижения температуры свыше допустимых отклонений - размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; б) при снижении температуры горячей воды ниже 40°C - оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды действующим санитарным нормам и правилам	отклонение состава и свойств горячей воды от действующих санитарных норм и правил не допускается	при несоответствии состава и свойств воды действующим санитарным нормам и правилам - плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги (ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)

<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора: - не менее 0,03 МПа (0,3 кгс/кв.см); - не более 0,45 МПа (4,5 кгс/кв.см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: а) не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца б) 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
4. Электроснабжение		
<p>4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: а) 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; б) 24 часа - при наличии одного источника</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы, снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>4.2. Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</p>	<p>не допускается</p>	<p>за каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период) - размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
5. Газоснабжение		
<p>5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	<p>не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>5.2. Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям</p>	<p>отклонение свойств и давления подаваемого газа от действующих федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается</p>	<p>при несоответствии свойств и давления подаваемого газа действующим федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

<p>5.3. Давление сетевого газа: -не менее 0,003 МПа; -не более 0,005 МПа</p>	<p>отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода снабжения газом: а) при давлении отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; б) при давлении отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)</p>
6. Отопление		
<p>6.1. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва отопления: а) не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; б) не более 16 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от нормативной до 12°C, в) не более 8 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 10°C, г) не более 4 часов - при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 8°C</p>	<p>за каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления размер ежемесячной платы снижается на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, или при определении платы исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с учетом примечания 1</p>
<p>6.2. Обеспечение температуры воздуха: а) в жилых помещениях не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) минус ЗГС и ниже +20 (+22)°C б) в других помещениях - в соответствии с ГОСТ Р 51617-2000 Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0 до 5 часов) - не более 3°C Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C</p>	<p>отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении от указанной в настоящем пункте (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: а) на 0,15% от размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; б) на 0,15% за каждый градус отклонения температуры при определении платы исходя из нормативов потребления</p>
<p>6.3. Давление во внутридомовой системе отопления: а) с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см) б) с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1,0 МПа (10 кгс/кв. см); в) с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) выше статического давления, требуемого для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>за каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Примечания:

1) В случае перерывов в предоставлении коммунальных услуг, превышающих установленную продолжительность, плата за коммунальные услуги, при отсутствии индивидуальных или коллективных приборов учета, снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг. Объем (количество) не предоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения) или общей площади (для отопления) жилых помещений, а также времени не предоставления коммунальной услуги.

2) Перерыв электроснабжения (пункт 4.1) не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

3) Требования пункта 6.2 применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

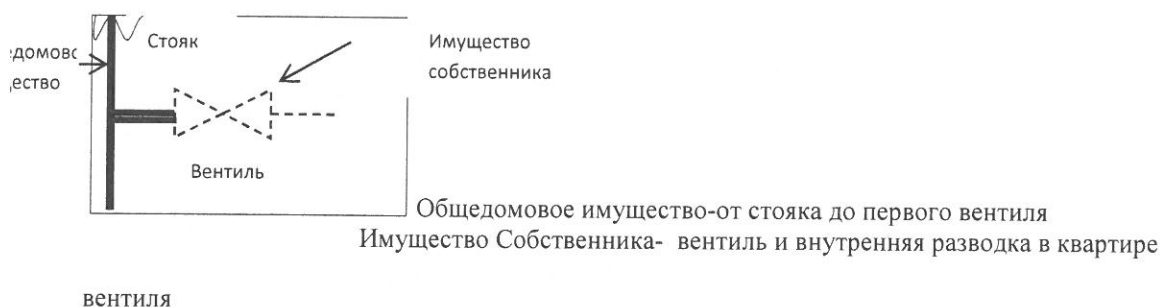
Приложение №6
к договору управления многоквартирного дома
№ _____ от «___» _____ 20__ г.

Границы эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом многоквартирного дома и имуществом собственника

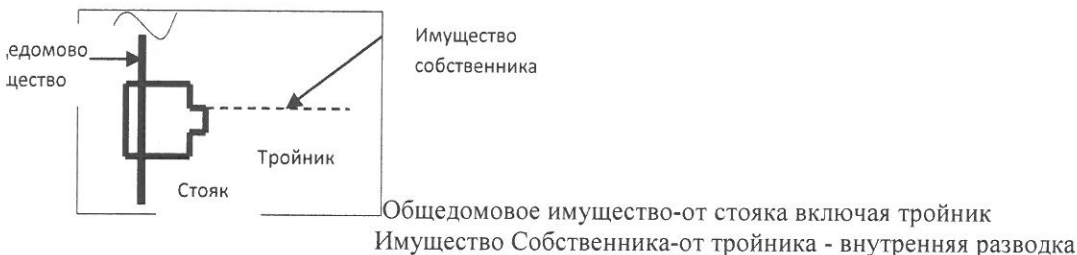
Схемы разграничения балансовой принадлежности

1. Водоснабжение и водоотведение.

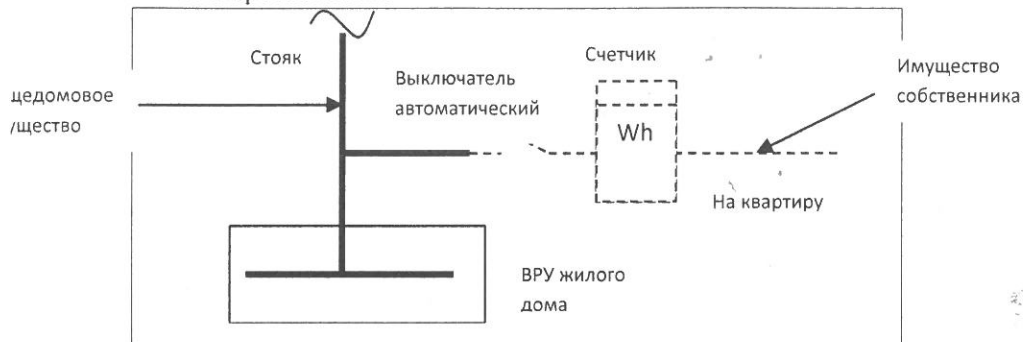
ХВС и ГВС



Канализация



2. Электроснабжение



Общедомовое имущество - от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком

Имущество Собственника - автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка

На схеме:

- общедомовое имущество, обслуживается за счет средств содержание общего имущества в МКД.

----- имущество Собственника, обслуживается за счет средств Собственника.

**Информация о тарифах на коммунальные услуги
в городском поселении город Белорецк
муниципального района Белорецкий район Республики Башкортостан
на 2018 год**

№ п/п	Наименование коммунальной услуги	Наименование ресурсоснабжающей организации	Единица измерения	Тариф для населения (с НДС), руб./ед.изм. С 01.01.18 по 30.06.18 / с 01.07.18 по 31.12.18	Тариф для прочих потребителей (без НДС), руб./ед.изм. С 01.01.18 по 30.06.18 / с 01.07.18 по 31.12.18	Реквизиты нормативно-правовых актов об утверждении тарифов
1	Холодное водоснабжение	МУП "Водоканал"	куб.м	22,09/22,95	18,72/19,45	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 22.11.2017г. № 427
2	Горячее водоснабжение	Компонент на холодную воду	куб.м	22,09/22,95	18,72/19,45	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 11.12.2017г. № 561
		Компонент на тепловую энергию	Гкал	1807,17/1879,46	1531,50/1592,76	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 11.12.2017г. № 561
3	Водоотведение	МУП "Водоканал"	куб.м	13,05/13,58	11,06/11,51	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 22.11.2017г. № 429
4	Теплоснабжение	ООО "Мечел-Энерго"	Гкал	1807,17/1879,46	1531,50/1592,76	Постановление Государственного комитета Республики Башкортостан по тарифам от 11.12.2017г. №551
5	Электроснабжение	ООО	кВт.час	2,87/3,01	одноставочный	Постановление

	е	"Энергосбытовая компания"		3,30/3,46	день	Государственног о комитета Республики Башкортостан по тарифам от 11.12.2017г. №560
				2,23/2,41	ночь	
				2,01/2,11	с электроплитами	

Нормативы на ОДН на 2018 год

		Холодное водоснабжение	Горячее водоснабжение	Водоотведение
1	Норматив потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды (куб.м. общего имущества в МКД)	0,0315	0,0315	0,063
2	Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды (кВтч на 1 кв.м. общего имущества в МКД)	0,906		

Порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору. Перечень услуг и работ для определения величины вознаграждения управляющей организации

- хранение и ведение технической документации по МКД.
- заключение договоров на коммунальные услуги.
- заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями.
- осуществление контроля качества выполняемых работ и коммунальных услуг.
- обязательное согласование проектно-сметной документации с Председателем совета дома.
- оплату за оказанные услуги и работы по всем видам ,производить после совместного комиссионного приема представителями управляющей компании и совета дома.
- начисление и сбор платы за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг.
- диспетчерское обслуживание.
- подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонтов в МКД.
- информировать собственников помещений об планируемых изменениях тарифов.
- величину вознаграждения, утвержденную на общем собрании собственников МКД, подтверждать в письменном виде ежегодно.

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

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (далее – Руководство) разработано и составлено главным экспертом системы «Жилкоммунстройсертификация» (НП ЖКСС), 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 от 27 июля 2010 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении».

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

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

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

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

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

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

Постановление Правительства РФ от 28.01.06 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения

жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями о истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в 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, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации, ТСЖ, ресурсоснабжающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом (далее - исполнитель) или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

ж) производить текущий ремонт жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения) 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 и (или) коммунальные услуги собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности, а у нанимателя с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

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

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

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

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

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

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, если иное не установлено нормативным правовым актом, договором или решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

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

т) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности

применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений.

Потребитель обязан в соответствии с договором обеспечить исполнителю свободный доступ к месту оказания услуг по вывозу бытовых отходов, а также в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором, оказывать исполнителю содействие в оказании услуг. При неисполнении потребителем обязанности по оказанию исполнителю содействия, 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 запрещается:

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

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

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

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

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

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

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется:

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

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

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

Состав общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений.

Определение состава общего имущества необходимо для:

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

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

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

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

В состав общего имущества включаются:

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

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

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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

IV. Инженерные системы

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего

водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая инженерная система водоотведения.

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

Внутридомовая система отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Внутридомовая система электроснабжения.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница сетей.

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

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

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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

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

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

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

В квартирах не допускается:

- расположение ванных комнат и туалетов непосредственно над жилыми комнатами и кухнями за исключением двухуровневых квартир, в которых допускается размещение уборной и ванной (или душевой) непосредственно над кухней;

- крепление приборов и трубопроводов санитарных узлов непосредственно к ограждающим конструкциям жилой комнаты, межквартирным стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат.

Не допускается устраивать вход в помещение, оборудованное унитазом, непосредственно из кухни и жилых комнат, за исключением входа из спальни в совмещенный 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 легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой.

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

Потребителям запрещается:

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

Производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов.

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

Пользование балконами и лоджиями.

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

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

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

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

Запрещается пользование балконом и лоджией в случае их аварийного состояния.

Пользование газоиспользующим оборудованием.

Потребитель обязан:

- а) оплачивать потребленный газ в установленный срок и в полном объеме;
- б) незамедлительно извещать поставщика газа о повреждении пломбы (пломб), установленной поставщиком газа на месте присоединения прибора учета газа к газопроводу, повреждении пломбы (пломб) прибора учета газа, установленной заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей поверку, а также о возникшей неисправности прибора учета газа;
- в) обеспечивать в установленные сроки представление прибора учета газа для проведения поверки;
- г) сообщать поставщику газа сведения о показаниях прибора учета газа в установленный в договоре срок, если иной способ получения поставщиком газа таких сведений не установлен договором;
- д) устанавливать и эксплуатировать газоиспользующее оборудование, соответствующее установленным для него техническим требованиям, незамедлительно уведомлять поставщика газа об изменениях в составе газоиспользующего оборудования;
- е) обеспечивать сохранность приборов учета газа и пломб, использовать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными требованиями по его эксплуатации;
- ж) незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об авариях, утечках и иных чрезвычайных ситуациях, возникающих при пользовании газом;
- з) обеспечивать доступ представителей поставщика газа к приборам учета газа и газоиспользующему оборудованию для проведения проверки;
- и) обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

Пользование печами на газовом топливе.

Пользование печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными 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.

При использовании печей не допускается:

- эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами;
- сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах, а также у топок печей;

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

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

вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов.

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

самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов;

Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

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

Электрические плиты.

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

При техническом обслуживании проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

VII. Требования пожарной безопасности.

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

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

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

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

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

При использовании бытовых газовых приборов запрещается:

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

г) проведение ремонта наполненных газом баллонов.

Запрещается:

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

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

в) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;

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

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

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

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

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

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

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

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

м) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

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.

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, сокращения вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;
- своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;
- использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономию до 30% энергии;
- использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в

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

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

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

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

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

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

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

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

своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром 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 кВт/ч в месяц, видеомэгафон — почти 4 кВт/ч 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.

Сведения об управляющей организации :

ООО Коммунальщик, г.Белорецк, ул.50 лет Октября, д.52, корпус 2, помещение 2

Режим работы: пн, вт, ср, чт, пт – 08.00-12.00,13.00-17.00, сб, вск –выходной,

Тел.8(34792) 4-31-67, 3-32-02

Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы:

3-28-17

Контактные телефоны:

Пожарная служба-01

Полиция – 02

Скорая помощь – 03

Газовая служба-04

Служба спасения-112

Лифтовое хозяйство-4-54-76

МУП «Водоканал» - 2-76-87, 2-76-92

МУП «Горэлектросеть» - 3-20-58

ООО «Белорецкие тепловые сети» - 3-17-34

Жилищная инспекция: 450059, г. Уфа, ул. Степана Халтурина, д.28, тел.8(347)223-71-77,

e-mail: gzhirb@gzhirb.ru

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

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

Приложение №10
к договору управления многоквартирного дома
№ _____ от «__» _____ 20__ г.

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ОТЧЕТА управляющей организации (наименование)
_____ многоквартирного дома по представленным услугам/работам по
управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за
период _____

Краткая характеристика МКД	
Адрес МКД	
Год постройки	
Общая площадь, кв.м.	
Количество квартир	
Количество пользующихся услугами, чел.	
Наименование мероприятий	Сумма тыс.руб.
Фактическая стоимость содержания жилого дома	
Начисление населению - по услуге "Содержание и ремонт"	
Поступило денежных средств от населения, сумма руб. с НДС	
Процент оплаты	
Сумма задолженности	
Прочие доходы по нежилым помещениям	
Прочие доходы от размещения рекламы и кабельного оборудования	
РАСХОДЫ:	

1. Расходы по техническому содержанию ж/ф, в т.ч.	
1.1 Набор работ и текущий ремонт	
очистка кровли от снега, мусора	
измерение сопротивления изоляции	
смена радиаторов	
ремонт и смена участков т/провода ХВС, ГВС, ЦО	
ремонт и смена вентилях, задвижек и др.запорной арматуры	
смена труб канализ.	
ремонт лестничной клетки	
ремонт, окраска, установка садовых диванов, скамеек, урн, бел/площ., конт/пл.	
ремонт и окраска детского и спорт.оборудования, элем.внешн.благ-ва	
общестр. работы (ремонт поручней, обрамлений, порогов, плотницкие работы)	
опрессовка (гидравл.испытания), промывка системы ЦО	
подготовка к зиме, остекление, установка пружин	
смена, поверка водомеров, счетчиков	
ремонт заполн. дв.полотен, дверей, оконных рам, коробок	
ремонт м/клапанов	
ремонт ливневой канализации	
ремонт и смена электропроводки, электромонтажные работы	
ремонт фасада, крылец, мемориальная доска	
текущий ремонт	
ремонт мягкой кровли	
устройство водомерного узла	
ремонт кровли козырьков	
ремонт помещения мусорокамер	
ремонт штукатурки стен маш.помещения	
установка контейнеров	
установка почтовых ящиков	
1.2. Профосмотры и непредвиденные работы	
1.3. Аварийное обслуживание	
2. Расходы по содержанию домового хоз-ва и придомовой территории:	
2.1 Услуги сторонних орг-ций	
2.1.1 Комплексное обслуживание лифта	
2.1.2 Расходы по вывозу твердых бытовых отходов	
2.1.3 Расходы по обслуживанию вентканалов	
2.1.4 Расходы по дератизации, дезинсекции	
2.1.5 Расходы по ежегодному освидетельствованию лифтов	
2.1.6 Обследование лифтов, отработавших 25 лет	
2.1.7 Расходы по страхованию лифтов	
2.1.8 Расходы по содержанию объединенной диспетчерской службы	
2.1.9 Расходы на изготовление тех.паспортов	
2.1.10 Расходы по техобслуживанию ВДГО	
2.2. Услуги жилищных предприятий	
- Расходы по уборке лестничных клеток	
- Расходы по уборке придомовой территории	
- Вывоз КГМ	
- Обслуживание мусоропровода	
3. Прочие расходы	
3.1.Общезксплуатационные расходы ЖЭУ	
3.2 Услуги по начислению и сбору платежей	
3.3 Услуги по управлению жилищным фондом	
Итого	

Исполнитель _____

Контактный тел. _____

Примечание: Перечень работ и услуг, форма, сроки и порядок отчета могут быть определены только в договоре управления по конкретному МКД