



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
КАЛТАНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ
АДМИНИСТРАЦИЯ КАЛТАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 05.06. 2014 г. № 168 -п

О создании органами местного самоуправления Калтанского городского округа условий для управления многоквартирными домами

В целях обеспечения создания благоприятных условий для управления собственниками помещений многоквартирных домов своим имуществом, определения механизмов осуществления контроля за деятельностью управляющих организаций, определения условий и особенностей взаимоотношений ресурсоснабжающих и управляющих организаций с органами местного самоуправления Калтанского городского округа в рамках жилищного законодательства, руководствуясь частью 7 статьи 5, частью 4 статьи 158, частями 1 и 1.1 статьи 165 и иными положениями Жилищного кодекса Российской Федерации:

1. Утвердить «Порядок создания органами местного самоуправления Калтанского городского округа условий для управления многоквартирными домами» согласно приложению №1.

2. Утвердить примерный договор управления многоквартирным домом согласно приложению №2 и рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах при заключении договоров управления использовать положения данного договора.

3. Директору МАУ «Пресс-Центр г. Калтан» (Беспальчук В.Н.) обеспечить публикацию данного постановления в средствах массовой информации.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы Калтанского городского округа по ЖКХ (К.А. Шертухов).

Глава Калтанского
городского округа



И.Ф. Голдинов

Порядок создания органами местного самоуправления Калтанского городского округа условий для управления многоквартирными домами

1. Общие положения.

Настоящий порядок разработан в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации с целью создания условий для защиты населения от недобросовестной или некачественной работы ресурсоснабжающих, управляющих и иных организаций в жилищно-коммунальной сфере, и регламентирует проведение органами местного самоуправления мероприятий в сфере управления многоквартирными домами, а также направлен на систематизацию работы по выявлению и предупреждению нарушений требований жилищного законодательства, в том числе в сфере расчетов за жилищно-коммунальные услуги, и оперативному реагированию на такие нарушения.

От имени органов местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства вправе выступать МКУ «Управление по жизнеобеспечению Калтанского городского округа».

2. Порядок обеспечения равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм.

Для создания необходимых условий по управлению многоквартирными домами в Калтанском городском округе предусмотрены следующие направления действия органов местного самоуправления:

2.1. Обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм, в том числе:

- 1) заявительный порядок обращения субъектов малого и среднего предпринимательства за оказанием поддержки;
- 2) доступность инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства для всех субъектов малого и среднего предпринимательства;
- 3) оказание поддержки с соблюдением требований, установленных Федеральным законом от 26 июля 2006 г. №135-ФЗ "О защите конкуренции";
- 4) открытость процедур оказания поддержки.

2.2. Предоставление бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам в установленном порядке. Право органов местного самоуправления оказывать поддержку при проведении капитального ремонта многоквартирных домов реализуется отдельно от

обязанности финансировать свою часть фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Бюджетные средства могут выделяться в порядке, предусмотренном статьей 78 Бюджетного кодекса РФ, устанавливающей порядок предоставления субсидий. Взносы на капитальный ремонт, а также плата за содержание и ремонт жилого помещения вносятся на основании утвержденного постановлением администрации Калтанского городского округа порядка.

2.3. Содействие в проведении мероприятий по обучению профессиональных управляющих, уполномоченных представителей собственников и оказание содействия в повышении уровня их квалификации.

2.4. Создание условий для добросовестной конкуренции. При необходимости установления размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, где собственники помещений на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, управляющая организация направляет заявление в администрацию Калтанского городского округа о необходимости издания соответствующего нормативного акта. К заявлению прикладываются: решение и протокол общего собрания по утверждению размера платы с принятым решением об отказе в утверждении платы, расчет предлагаемой для утверждения платы с приложением подтверждающих документов, обоснование установления платы в заявленном размере и иные документы, обосновывающие необходимость утверждения размера платы без решения общего собрания собственников помещений. В течение 45 дней по итогам рассмотрения заявления либо издается распоряжение администрации об установлении размера платы либо направляется отказ заявителю с обоснованием причин.

3. Порядок проведения проверки деятельности управляющей организации по обращению собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, выявления факта невыполнения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом и проведения собрания собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3.1. Основанием для проведения проверки является обращение любого собственника помещения в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья или жилищного кооператива. Обращением является поданное в виде устного или письменного, выполненного на бумажном носителе или в электронной форме, заявление в адрес органов местного самоуправления Калтанского городского

округа, либо в адрес органов исполнительной власти Кемеровской области. Анонимное обращение не является основанием для проведения проверки.

3.2. По факту поступления обращения о фактах ненадлежащего исполнения условий договора управления МКУ «УпЖ КГО» в течение пяти календарных дней со дня поступления соответствующего обращения приступает к проведению проверки деятельности организации в следующем порядке:

3.2.1. Основанием для проведения проверки является обращение, на основании которого распоряжением администрации Калтанского городского округа создается муниципальная комиссия. В комиссию могут быть включены как лица, осуществляющие полномочия органов местного самоуправления Калтанского городского округа, так и привлекаемые независимые специалисты соответствующей специализации, представители собственников помещений, правоохранительных органов и органов надзора.

3.2.2. Руководитель организации, подлежащей проверке, извещается о сроках и месте проведения проверки за сутки, но не позднее, чем за два часа до начала проверки. Направление на электронный адрес организации, указанный при раскрытии информации, электронного письма о предмете, дате и времени проверки является надлежащим извещением.

3.2.3. Проверка может осуществляться с выездом на место нарушения либо по предоставленным документам. Проверяемые организации обязаны предоставить по запросу необходимую для проведения проверки информацию, подтвердить ее документально. Кроме того, проверяемые организации имеют право предоставить дополнительные сведения в свою защиту. Во всех случаях проведения проверки проверяемая организация представляет к началу проведения проверки заверенные копии подтверждающих факт управления домом документов: решение собственников о заключении договора управления, протокол общего собрания собственников, договор управления домом, отчет о выполнении условий договора управления за последний отчетный период.

3.2.4. По результатам проверки составляется акт проверки по форме приложения №1 к настоящему порядку. Представитель проверяемой организации подписывает акт в случае согласия с указанными выводами комиссии, либо указывает причины отказа от подписи.

3.2.5. В случае неявки представителя проверяемой организации на место проведения проверки в установленный срок проверка проводится в его отсутствие, с указанием даты и времени извещения руководителя проверяемой организации в акте проверки.

3.2.6. В случае непредставления доступа к объекту проверки и (или) непредставления в установленный срок необходимых документов составляется акт о невозможности проведения проверки и материалы по проверке передаются по подведомственности в надзорные органы, а в отдельных случаях – в органы внутренних дел.

3.2.7. К акту проверки могут прилагаться подтверждающие документы: фотографии, копии актов выполненных работ и актов фиксации нарушений, предписания надзорных органов и решения судов.

3.2.8. Информация о результатах проверки направляется заявителю и может публиковаться на официальном сайте администрации Калтанского городского округа или в печатном издании.

3.3. Если в результате проверки выявлено хотя бы одно существенное нарушение в выполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, МКУ «УпЖ КГО» не позднее, чем через 15 дней со дня регистрации указанного в п. 3.1 обращения созывает в порядке, установленном п. 3.7., собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора управления (договора на содержание и ремонт) и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

3.4. Существенным нарушением в выполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом признается нарушение условий договора, которое влечет для собственников такой ущерб, что они в значительной степени лишаются того, на что были вправе рассчитывать при заключении договора. В частности к существенным нарушениям относятся:

- 1) Угроза жизни и здоровью граждан;
- 2) Угроза разрушения (обрушения) конструктивных элементов;
- 3) Нарушение двух и более требований, установленных Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме или Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;
- 4) Неисполнение в рассматриваемый период трех и более видов работ и (или) услуг из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290;
- 5) Неисполнение утвержденного собственниками плана (графика) выполнения ремонтных работ или нарушение графика более, чем на шесть месяцев;
- 6) Неоднократное или длящееся более одного месяца нарушение пункта договора управления, касающегося обязательств и ответственности управляющей компании, а также нарушение двух или более пунктов договора;
- 8) Намеренное искажение сумм начислений за жилищно-коммунальные услуги в большую сторону, начисление платы по неутвержденным тарифам и (или) в необоснованном размере, непринятие мер по обеспечению сохранности и исправности общедомовых приборов учета, намеренный вывод их из строя, непредставление данных Совету многоквартирного дома для проверки правильности расчетов и (или) доступа к прибору учета для проверки показаний, используемых для начислений платежей;
- 9) Несоответствие договора управления законодательству – отсутствие существенных условий, нарушение процедуры заключения договора управления и др.;
- 10) Наличие просроченной задолженности перед поставщиками коммунальных ресурсов за поставленные с целью оказания коммунальных услуг ресурсы в размере, превышающем двухмесячное начисление по соответствующему виду коммунальных услуг;

11) Двукратное нарушение установленных законодательством сроков ответа на обращение собственника по вопросам управления, содержания и ремонта многоквартирного дома.

3.5. Существенным нарушением в выполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом также является неисполнение в установленный срок предписания органов государственного жилищного надзора и (или) муниципального жилищного контроля.

3.6. Нарушения должны быть подтверждены документально.

3.7. Собрание собственников помещений для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией, нарушившей условия договора управления, и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом проводится в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, с учетом следующих особенностей:

3.7.1. Инициатором собрания может быть МКУ «УпЖ КГО» или иное лицо, осуществляющее полномочия органов местного самоуправления Калтанского городского округа.

3.7.2. Инициатор собрания организует публикацию извещения о сроках, повестке дня, месте и времени проведения собрания в средствах массовой информации не позднее, чем за 20 календарных дней до начала собрания. Публикация осуществляется на сайте Администрации Калтанского городского округа и (или) в газете «Калтанский вестник».

3.7.3. Прием касающихся заключения договора управления или договора на содержание и ремонт общего имущества заявок управляющих организаций на включение в повестку общего собрания собственников, заканчивается за 10 дней до начала собрания. Подать заявку могут управляющие организации, отвечающие следующим требованиям:

1) соответствие установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

2) в отношении претендента не проводится процедура банкротства либо в отношении претендента - юридического лица не проводится процедура ликвидации;

3) деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

4) отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний заверченный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период;

5) отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний заверченный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний заверченный отчетный период.

3.7.4. Инициатор собрания определяет вопросы повестки дня. В повестку общего собрания инициатором или организатором могут быть включены дополнительные вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом.

Решение о том, какие вопросы включать в повестку собрания, принимается инициатором совместно с представителями собственников многоквартирного дома – Председателем совета дома или членами совета дома.

3.7.5. В повестку собрания обязательно включаются следующие вопросы:

1) О расторжении договора с нарушившей условия договора управляющей компанией и заключении договора с иным юридическим лицом;

2) О выборе (смене) способа управления многоквартирным домом;

3) Об утверждении условий договора управления или (при выборе непосредственного управления собственниками помещений) договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

4) Об установлении размера платы за содержание и ремонт;

5) Об использовании средств, собранных нарушившей условия договора управления управляющей организацией при исполнении договора управления и не израсходованных на исполнение обязательств, и передаче права требования задолженности по неисполненным обязательствам собственников новой управляющей организации.

3.7.6. В случае, если собственники дома до времени начала проверки не избрали совет дома и Председателя совета дома, вопрос об избрании такого совета также обязательно включается в повестку собрания.

3.7.7. Решение о расторжении договора управления и (или) об изменении способа управления принимается только общим собранием собственников. В случае, если договор управления заключен по итогам открытого конкурса, или если доля находящейся в муниципальной (федеральной) собственности площади превышает 50% от всей полезной площади многоквартирного дома, то акт проверки, подтверждающий факт ненадлежащего исполнения управляющей организацией условий договора управления, является основанием для досрочного расторжения договора управления и проведения открытого конкурса на право управления данным домом.

3.7.8. МКУ «УпЖ КГО» уведомляет управляющую организацию, в отношении которой проводилась проверка, о результатах проверки и планируемых к принятию мерах за 10 календарных дней до предполагаемой даты собрания.

3.7.9. Инициатор собрания обеспечивает учет решений собственников, подсчет голосов и составление протокола общего собрания собственников.

3.7.10. Организатор собрания извещает орган государственного жилищного надзора, собственников, иных заинтересованных лиц и управляющую организацию, в отношении которой проводилась проверка, о результатах общего собрания.

4. Порядок защиты прав граждан на достоверную информацию о жилищно-коммунальных услугах.

4.1. В целях обеспечения защиты прав граждан как потребителей коммунальных услуг на достоверную информацию об установленных ценах и тарифах на соответствующие услуги и работы, о размерах оплаты согласно этим ценам и тарифам, об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на коммунальные услуги и

размерах их оплаты, граждане имеют право на получение такой информации как от органов местного самоуправления, так и от управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов вне зависимости от выбранного способа управления. Кроме того, органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их письменным запросам информацию об участии представителей данных органов в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

4.2. Для реализации органами местного самоуправления предусмотренных обязанностей по предоставлению соответствующей информации гражданам ресурсоснабжающие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также предоставляющие коммунальные услуги, обязаны своевременно направлять согласно утвержденному регламенту в МКУ «УпЖ КГО» информацию:

- об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них;
- о размерах оплаты потребителями услуг в соответствии с установленными ценами (тарифами);
- об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ;
- о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах их оплаты;
- о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры;
- о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг;
- о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию коммунальных ресурсов.

4.3. Поступление письменного запроса от гражданина на предоставление указанной в п. 4.1. информации может являться основанием для проведения проверки и считаться обращением о нарушении управляющей организацией условий договора управления согласно п. 3.1. в случае, если на момент поступления запроса такая управляющая организация не обеспечила своевременное предоставление необходимой информации в МКУ «УпЖ КГО» согласно регламенту.

5. Особенности проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

5.1. Лицом, органов местного самоуправления Калтанского городского округа по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации является МКУ «Управление по жизнеобеспечению Калтанского городского округа» (далее – организатор конкурса).

5.2. Лицом, собственника имущества (жилых помещений в многоквартирных домах) Калтанского городского округа является МКУ «Управление муниципальным имуществом Калтанского городского округа» (МКУ «УМИ КГО»). По итогам открытого конкурса по отбору управляющей организации все собственники помещений в многоквартирном доме, включая МКУ «УМИ КГО», заключают с победителем конкурса (выступают стороной) договор управления на условиях, заявленных в конкурсной документации (в

доле принадлежащих жилых помещений). Не допускается заключение договора управления, содержащего условия, отличные от заявленных при проведении конкурса.

5.3. Открытый конкурс по отбору управляющей организации проводится в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. №75 и положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.4. В целях обеспечения постоянного надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов, количество квартир в которых превышает 12, конкурс по отбору управляющей организации проводится, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, в том числе в следующих случаях:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято и реализовано;

б) по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято и реализовано;

в) большинство собственников помещений в многоквартирном доме, выбравшие способом управления «непосредственное управление собственниками помещений», не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) не заключены предусмотренные статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договоры управления многоквартирным домом, собственники помещений в котором выбрали способ управления «управление управляющей организацией»;

д) за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или принятое решение о выборе способа управления не реализовано;

е) собственники на общем собрании выбрали способ управления – управление управляющей организацией или непосредственное управление собственниками помещений, но не заключили договор с управляющей организацией и (или) с момента заключения последнего действовавшего, но прекратившего действие, договора управления или договора на содержание и ремонт прошло более года;

ж) собственники на общем собрании выбрали способ управления – управление товариществом собственников жилья, но не приняли решение о создании товарищества собственников жилья или по иным причинам не

направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива согласно решения;

з) управляющая организация прекратила исполнение заключенного договора управления или договора на оказание услуг по содержанию и ремонту, и с момента заключения такого договора прошло более года, а собственниками в течение месяца не выбрана новая управляющая организация и (или) не заключен новый договор управления (договор оказания услуг по содержанию и ремонту);

и) по итогам проведения повторного конкурса на право управления многоквартирным домом не выбрана управляющая организация либо такой конкурс признан несостоявшимся, и в течение трех месяцев с момента публикации результатов повторного конкурса не поступило ни одной заявки на заключение договора управления от управляющих организаций.

**Первый заместитель главы
Калтанского городского округа по ЖКХ**

К.А. Шертухов

Приложение №1 к Порядку создания органами местного самоуправления Калтанского городского округа условий для управления многоквартирными домами, утвержденному постановлением администрации Калтанского городского округа от «__» _____ 2014 г. № __-п

АКТ ПРОВЕРКИ

_____ (наименование юридического лица, в отношении которого проводилась проверка)

_____ (дата)

_____ (место составления)

Муниципальная комиссия в составе: председателя _____

_____ (должность, фамилия, имя, отчество)

_____, и членов комиссии: _____

_____ (Фамилия, имя, отчество, занимаемая должность и место работы)

составила акт проверки деятельности _____

по обращению _____, собственника помещения по адресу _____, о невыполнении следующих обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации: _____

_____ (перечень замечаний с указанием нарушенных норм законодательства)

В результате проведения обследования и изучения документов комиссией установлено: _____

_____ (перечень нарушений, их обстоятельства и последствия)

и сделан вывод о наличии (отсутствии) существенных нарушений в выполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

Председатель комиссии _____

_____ (подпись)

Члены комиссии: _____

_____ (подписи)

Представитель проверяемой организации _____

_____ (должность, подпись, Ф.И.О.)

(извещен о проведении проверки «__» _____ 20__ г. в ____ ч. ____ мин. путем _____)

К акту проверки прилагаются: _____

Приложение №2
к постановлению администрации
Калганского городского округа
от «__» _____ 2014 г. №__-п

Примерная форма договора управления разработана при участии доцента Филимонова С.Л., проректора по научной работе Государственной академии строительства и ЖКК, главного эксперта системы «Жилкоммунстройсертификация»

**Договор управления многоквартирным домом
по адресу: _____**

Калганский городской округ

«__» _____ 2014 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений (протокол общего собрания № ____ от _____ 2014 г., приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и _____, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

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

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

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров, предусмотренных пунктами 1.12, 1.13, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.2.3.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

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

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

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению, определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если

Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется согласно пунктов 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Собственники предоставляют право управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы для работы с неплательщиками, устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью Собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, а также выплаты вознаграждения совету многоквартирного дома на условиях, определяемых решением общего собрания собственников.

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

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

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

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

2.3. Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в соответствующих надзорных органах лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы Управляющей организации,

понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

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

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах (в том числе на праве аренды) и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;

- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

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

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.5. Выдавать платежные документы, справки о поступлении и расходовании средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

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

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

3.1.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора по форме приложения 6, а при отсутствии Совета дома – разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень

исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств. По требованию любого из собственников к отчету прикладываются подтверждающие оказание услуг документы – акты выполненных работ и т.п.

3.1.9. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

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

3.1.11. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.12. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (приложение №5), а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.13. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества и иные доходы многоквартирного дома.

3.1.14. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

3.1.15. При расторжении настоящего договора передать документацию на многоквартирный дом (в том числе указанную в п. 3.7.) новой управляющей организации или ТСЖ.

3.1.16. По запросу органов местного самоуправления Калтанского городского округа предоставлять им сведения об исполнении настоящего договора (в том числе сведения, указанные в п. 3.1.2, 3.1.4, 3.1.8, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6, 3.2.11, 4.1.4, 4.2.15).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Доходы, полученные от использования общего имущества направлять на энергосбережение, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, для работы с неплательщиками, на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранение угрозы жизни и здоровью Собственников помещений. 25% средств полученных от использования общего имущества используются в качестве вознаграждения Управляющей организации.

3.2.2. В период действия договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.3. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.4. Произвести один раз в год на 10% индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке при:

- изменении более, чем на 10% минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- изменении стоимости строительных материалов, если стоимость таких материалов увеличилась более, чем на 10%.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

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

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Использовать по согласованию с Советом дома или по решению общего собрания собственников безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.10. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги могут быть включены в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.11. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности или иные нужды многоквартирного дома по решению общего собрания собственников.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.1.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами. Перечень и порядок выполнения таких работ устанавливается Советом многоквартирного дома или решением общего собрания собственников.

4.1.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты не исполнения договорных обязательств, либо при отсутствии надлежащих подтверждающих документов.

4.1.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

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

4.1.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону), в личный кабинет на сайте управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период с 24 по 26 число текущего месяца, если иное не будет установлено решением общего собрания.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанции).

4.2.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

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

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

4.2.6. Производить оплату за жилое помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.2.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (приложение №5 к Договору), а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

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

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

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

4.2.14. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна, собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с Управляющей организацией.

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

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации платы), а также с учетом расходов на обеспечение деятельности совета МКД, которые ежемесячно распределяются между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления Калтанского городского округа. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведены в приложении №4 и приложении №3 соответственно.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего и капитального ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

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

5.7. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и

рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

- Холодное водоснабжение;
- Горячее водоснабжение;
- Водоотведение;
- Теплоснабжение;
- Электроснабжение.

5.9. Информацию об изменении оплаты Собственники получают на обратной стороне счет-квитанции на оплату. Место внесения платежей указано в платежном документе.

5.10. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом (оборудованием) и помещениями Собственников:

на системах отопления – до контргайки включительно (или отсечной арматуры не включительно) радиатора отопления в помещении Собственника;

на системах горячего и холодного водоснабжения – отсечная запорная арматура на стояке (включительно);

на системе канализации – примыкание к общему стояку, включая тройник;

по электрооборудованию – прибор учета электроэнергии;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

Прочие (внешние) границы – согласно действующему законодательству.

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

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

6.5. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

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

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

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

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, вступает в силу с «___» _____ 2014 г. и действует до «___» _____ 2019 г.

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

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии - вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

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

9.4. Решение об утверждении (принятии) отчета Управляющей организации об исполнении настоящего договора за прошедший год принимается собственниками на общем собрании до первого октября текущего года. Отсутствие решения Собственников помещений о не принятии письменного отчета является его акцептом.

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

9.6. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

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

9.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1. Протокол № _____ общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « ____ » _____ 201_ г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение №3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома. Предельные сроки устранения непредвиденных неисправностей.
4. Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Стоимость услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
5. Приложение №5. Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.
6. Приложение №6. Отчет об исполнении договора управления за прошедший год.

10. Почтовые адреса и реквизиты сторон.

Собственники

Решения собственников,
поставленные на голосование.
(протокол общего собрания от
« ____ » _____ 201_ г. № ____

Подпись уполномоченного лица:
_____ / _____

Управляющая организация:

наименование, адрес,
реквизиты расчетного счета
и иная контактная информация,
сведения о государственной регистрации,
режим работы, адрес сайта исполнителя
в сети Интернет, а также адреса сайтов
в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях,
предусмотренных законодательством Российской
Федерации, обязан размещать информацию
об исполнителе, фамилия, имя и
отчество руководителя;
адреса и номера телефонов диспетчерской,
аварийно-диспетчерской службы исполнителя

Приложение № 1 к договору управления
№__ от «__» _____ 201_ г.

Протокол №_____ общего собрания
собственников _____ помещений
многоквартирного _____ дома _____ от
«__» _____ 201_ г.

ПРОТОКОЛ №_____
внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по
адресу: Калтанский городской округ, ул. _____, дом № _____,

«__» _____ 201_ г.

Общая площадь дома _____ кв.м.

Площадь жилых помещений _____ кв.м. в т.ч. муниципальная собственность _____ кв.м.

Инициатор проведения общего собрания, собственник кв. _____

Ф.И.О.

Всего во внеочередном общем собрании, проведенном в период с
«__» _____ 201_ г. по «__» _____ 201_ г. приняли участие (проголосовали) _____
чел., в собственности которых находится _____ кв.м. помещений, обладающие
_____ % голосов от общего числа голосов всех собственников.

Кворум имеется. Общее собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки
собрания.

Вопросы повестки дня общего собрания:

1. _____
_____?

2. Утвердить Совет многоквартирного дома ул. _____, дом № _____,
Председателя совета многоквартирного дома (старшего по дому) в составе:
_____ (собственник кв. №_) - Председатель Совета МКД;
_____ (собственник кв. №_) - Член Совета МКД;
_____ (собственник кв. №_) - Член Совета МКД

и наделить данных лиц полномочиями Совета дома в соответствии со ст. 161.1
Жилищного кодекса РФ?

3. Выбрать (оставить без изменения) с «__» _____ 201_ г. способ управления
многоквартирным домом – управление управляющей организацией и утвердить условия
договора управления от «__» _____ 201_ г. №__ с выбранной управляющей
организацией _____?

4. Наделить поставщиков коммунальных ресурсов (электроэнергии, тепловой энергии,
холодной и горячей воды, а также водоотведения) правом с «__» _____ 201_ г. на
сбор платы за соответствующие коммунальные услуги?

5. _____
_____?

**На основании письменных решений собственников общим собранием
приняты следующие решения.**

1. _____ ?		
Результаты голосования по вопросу №1		
За _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Против _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Воздержался _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)
____ бюллетеней недействительны		
2. Утвердить Совет многоквартирного дома ул. _____, дом № __, Председателя совета многоквартирного дома (старшего по дому) в составе: _____ (собственник кв. № __) - Председатель Совета МКД; _____ (собственник кв. № __) - Член Совета МКД; _____ (собственник кв. № __) - Член Совета МКД и наделить данных лиц полномочиями Совета дома в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ?		
Результаты голосования по вопросу №2		
За _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Против _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Воздержался _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)
____ бюллетеней недействительны		
3. Выбрать (оставить без изменения) способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией и утвердить условия договора управления от «__» _____ 201__ г. № ____ с выбранной управляющей организацией _____ ?		
Результаты голосования по вопросу №3		
За _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Против _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Воздержался _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)
____ бюллетеней недействительны		
4. Наделить поставщиков коммунальных ресурсов (электроэнергии, тепловой энергии, холодной и горячей воды, а также водоотведения) правом с «__» _____ 201__ г. на сбор платы за соответствующие коммунальные услуги?		
Результаты голосования по вопросу №4		
За _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Против _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Воздержался _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)
____ бюллетеней недействительны		
5. _____ ?		
Результаты голосования по вопросу №5		
За _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Против _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)	Воздержался _____% ГОЛОСОВ (____ кв.м.)
____ бюллетеней недействительны		

Повестка собрания исчерпана, собрание закрыто.

Инициатор собрания _____ / _____

Дата составления протокола «__» _____ 201__ г.

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 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 в соответствии с условиями договора об управлении домом и решению общего собрания собственников.

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 проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его проверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения 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.

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 или соглашением, 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.

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

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

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

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления.

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

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

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

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

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать 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 загромождения.

Запрещается пользование балконом и лоджией в случае их аварийного состояния.

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

вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов.

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

самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов;

Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

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

Электрические плиты.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального 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, порошок, 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 вентилях на радиаторах;

заделка межпанельных и компенсационных швов;

установка современных предизолированных трубопроводов, арматуры и обогревающих приборов;

утепление наружных стен.

Экономия воды.

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

установка приборов учета;

своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды в секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день;

замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук

срабатывает датчик и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30% до 50%.);

установка смесителей оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30 – 40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного;

установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;

использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;

установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;

использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;

использование посудомоечной машины;

замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;

установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения;

использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее). Экономия электроэнергии на 15–45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращение вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;

своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети;

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

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

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

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

не располагайте холодильник рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место 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. Чаше производите чистку пылесборника вашего пылесоса.

Любое бытовое оборудование, оставленное в режиме ожидания (не выключенное из розетки) приводит к потреблению электрической энергии. Телевизор с экраном среднего размера (с диагональю 20-21 дюйм) потребляет в режиме ожидания в сутки 297 Вт/ч, а за месяц — почти 9 кВт/ч, музыкальный центр — около 8 кВтч в месяц, видеоплеер — почти 4 кВтч в месяц, микроволновая печь — около 2,5 кВтч в месяц.

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

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

Сведения об управляющей организации - наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, подлежит размещению информация об исполнителе жилищно-коммунальных услуг, фамилия, имя и отчество руководителя.

Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя _____.

Контактные телефоны:

Полиция -

МЧС -

Администрация Калтанского городского округа –

Участковый -

Место информирования собственников и нанимателей: г. Калтан, ул. _____

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд.

Наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за деятельностью управляющих организаций и ТСЖ, ЖСК и ЖК.

Адрес и контактный телефон организации, которая по обращению собственников помещений обязана установить приборы учета на возмездной основе.

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.).

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденный постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290, и включает в себя следующие работы и услуги:

I. РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛОГО ДОМА

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

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в вентилях, уплотнение сгонов) за исключением внутриквартирного оборудования.
2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи- в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).
3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования.
4. Прочистка канализационного лежача.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка` заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
8. Проверка заземления ванн.

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

1. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
2. Снятие пружин на входных дверях.
3. Консервация системы центрального отопления.
4. Ремонт просевших отмосток.
5. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

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

1. Замена разбитых стекол окон на лестничных клетках.
2. Восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в подвальных помещениях.
3. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
4. Проверка исправности слуховых окон и жалюзийных решеток, их мелкий ремонт.
5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
6. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
7. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
8. Консервация поливочных систем.
9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
10. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

1. Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах и газоходах.
2. Уплотнение сгонов.
3. Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу.
4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.

5. Укрепление трубопроводов.
6. Проверка канализационных вытяжек.
7. Мелкий ремонт теплоизоляции трубопроводов.
8. Смена перегоревших электроламп в техническом подвале.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
10. Смена (исправление) выключателей в лестничных клетках и технических подвале.

Д. Прочие работы:

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
7. Уборка и очистка придомовой территории.
8. Вывоз твердых бытовых отходов.
9. Выполнение аварийных заявок.
10. Подготовка зданий к праздникам.
11. Удаление мусора из здания и его вывозка.
12. Поливка тротуаров и замощенной территории

II. РАБОТЫ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты

Контроль за состоянием фундаментов, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Крыши

Устранение мелких неисправностей кровли, ремонт вентиляции.

3. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений (в местах общего пользования).

4. Лестницы, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов. Контроль за техническим состоянием балконов, мелкий ремонт.

5. Внутренняя отделка

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

6. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления в жилом доме (участки трубопроводов, вентиля, задвижки, теплоизоляция), кроме квартирного оборудования.

7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения в жилом доме, за исключением внутриквартирного оборудования.

8. Электроснабжение, и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирного оборудования.

9. Вентиляция

Мелкий ремонт и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

10. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток здания.

III. УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ДОМОМ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.

3. Заключение и исполнение договоров с поставщиками коммунальных услуг.
4. Начисление и сбор платы за коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение), взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг.
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг, энергоучет и энергосбережение.
6. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Помощь в проведении и оформлении общих собраний.
7. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок.
8. Информирование граждан-собственников жилых помещений об изменении стоимости жилищно-коммунальных услуг и порядка их оказания.
9. Подготовка предложений о проведении текущего и капитального ремонта.
10. Обеспечение деятельности Совета многоквартирного дома.

Предельные сроки устранения непредвиденных неисправностей

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	сутки
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен <div style="text-align: right;">в зимнее время в летнее время</div>	сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Печи	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах систем водо- и теплоснабжения	сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, протечки)	немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом,

электрооборудования	но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток
Лифт	
Неисправности лифта	сутки

Состав общего имущества многоквартирного дома

1. Адрес многоквартирного дома _____;
2. Серия, тип постройки _____;
3. Год постройки _____;
4. Этажность _____;
5. Количество квартир _____;
6. Общая площадь многоквартирного дома _____ м²;
7. Общая площадь жилых помещений _____ м²;
8. Общая площадь нежилых помещений _____ м²;
9. Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома _____ м²;
12. Кадастровый номер земельного участка _____.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество _____ шт.	Количество помещений, требующих текущего ремонта _____ шт.
Межквартирные лестничные площадки	Количество _____ шт.	Количество лестничных площадок, требующих текущего ремонта _____ шт.
Лестницы	Количество лестничных маршей _____ шт.	Количество лестниц, требующих ремонта _____ шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт _____ шт.	Количество лифтовых шахт, требующих ремонта _____ шт.
Коридоры	Количество _____ шт.	Количество коридоров, требующих ремонта _____ шт.
Технические этажи	Площадь _____ м ² Материал пола _____	Санитарное состояние _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное)
Технические подвалы	Площадь _____ м ² Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечень установленного инженерного оборудования: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____	Санитарное состояние (указать удовлетворительное или неудовлетворительное). Требования пожарной безопасности _____ (указать соблюдаются или не соблюдаются, если не соблюдаются, дать краткую характеристику нарушений). Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в замене: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____ Перечислить оборудование и инженерные коммуникации, нуждающиеся в ремонте: 1. _____; 2. _____; 3. _____; 4. _____
Кровля	Вид кровли _____ (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли _____ Площадь кровли _____ м ²	Характеристика состояния _____ (указать удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать) - площадь крыши, требующей капитального ремонта _____ м ² ; - площадь крыши, требующей текущего ремонта _____ м ²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования _____ шт. из них: - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, требующих ремонта _____ шт., из них - деревянных _____ шт.; - металлических _____ шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования _____ шт.	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, требующих ремонта _____ шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество _____ шт. В том числе грузовых _____ шт. м ²	Количество лифтов, требующих: - замены _____ шт. - капитального ремонта _____ шт. - текущего ремонта _____ шт.

Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов _____ шт. Количество водосточных труб _____ шт. _____ м	Количество водосточных желобов, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт. Количество водосточных труб, требующих: - замены _____ шт. - ремонта _____ шт.
Светильники в местах общего пользования	Количество _____ шт.	Количество светильников, требующих замены _____ шт. Количество светильников, требующих ремонта _____ шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ 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, инос)
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт. - вентилей _____ 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 в местах общего пользования	Количество _____ шт.	требуют замены _____ шт.
Насосы подкачки воды	количество _____ шт. Марка насоса: _____	Состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м, 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м Протяженность труб, требующих окраски _____ м
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.	- задвижек _____ шт.; - вентилей _____ шт. - кранов _____ шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	Указать дату следующей поверки для каждого прибора учета:
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м	Диаметр, материал и протяженность труб, требующих замены: 1. _____ мм _____ м 2. _____ мм _____ м 3. _____ мм _____ м
Иное оборудование	Указать наименование	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома*		
Общая площадь	Земельного участка _____ га, в том числе: - застройка _____ га - асфальт _____ га - грунт _____ га - газон _____ га	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Зеленые насаждения	Деревья _____ шт. кустарники _____ шт.	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы _____ (есть/нет), если есть, перечислить _____; Ограждения _____ м Скамейки _____ шт. Столы _____ шт.	Перечислить элементы благоустройства, находящиеся в неудовлетворительном состоянии. Указать дефекты
Ливневая сеть	Люки _____ шт. Приемные колодцы _____ шт. Ливневая канализация: Тип _____ Материал _____ Протяженность _____ м	Указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)
Иные строения	1. _____ 2. _____ 3. _____	указать состояние _____ (удовлетворительное или неудовлетворительное, если неудовлетворительное - указать дефекты)

Отчет об исполнении условий договора за ____ год

I. Жилищные услуги

Общая площадь помещений всего, м.кв.:

Этажей, шт.:

Общая площадь жилых помещений, м.кв.:

Подъездов, шт.:

Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:

Высота здания, м.:

Площади: Лестничной клетки, м.кв.:

Грунта, газонов, озеленения, м. кв.:

Асфальта, кв.м:

Период отчета: с «__» _____ 201_ г. по «__» _____ 201_ г.

Неиспользованные на содержание и ремонт средства собственников на начало периода:		руб.			
Поступления средств на содержание и ремонт			Начисление	Поступление	%
Платежи собственников жилых помещений		руб.			
Платежи собственников нежилых помещений, в том числе:		руб.			
ООО «_____»		руб.			
ООО «_____»		руб.			
Поступления по прочим договорам, в том числе:		руб.			
Аренда фасада (реклама)		руб.			
Аренда помещений общего пользования		руб.			
ВСЕГО:		руб.			
Расходование средств на содержание и ремонт			Сумма, руб	Организация-исполнитель	
Содержание		руб.			
в том числе:					
вывоз мусора		руб.			
		руб.			
Услуги по управлению		руб.			
в том числе:					
		руб.			
		руб.			
		руб.			
		руб.			
Выполненные работы по ремонту:		руб.			
		руб.			
		руб.			
		руб.			
		руб.			
ВСЕГО:		руб.			
Неизрасходованные средства на конец периода:		руб.			

II. Коммунальные услуги

В натуральных показателях					
Потребление:		Всего	Индивидуальное (квартирное, встроенных нежилых)	На ОДН	Предъявлено к оплате гражданам
Холодная вода	м.куб.				
Горячая вода	м.куб.				
Канализация	м.куб.				
Электроснабжение	кВтч				
Отопление	Гкал				
В денежном выражении					
Потребление:		Всего	Индивидуальное (квартирное, встроенных нежилых)	На ОДН	Предъявлено к оплате гражданам
Холодная вода	руб.				
Горячая вода	руб.				
Канализация	руб.				
Электроснабжение	руб.				
Отопление	руб.				
Поступление средств:		Всего	Доля потребителей	Доля бюджета	Задолженность
Холодная вода	руб.				
Горячая вода	руб.				
Канализация	руб.				
Электроснабжение	руб.				
Отопление	руб.				
Оплата поставщикам:		Всего	Доля потребителей	Доля бюджета	Задолженность
Холодная вода	руб.				
Горячая вода	руб.				
Канализация	руб.				
Электроснабжение	руб.				
Отопление	руб.				
ВСЕГО:	руб.				

Генеральный директор Управляющей компании _____ / _____
Ф.И.О. Подпись

М.П.

Представитель собственников _____ / _____
Ф.И.О. Подпись

Дата получения отчета: «__» _____ 201__ года.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Стоимость услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: _____ на 201_ год.

Этажей, шт.	
Подъездов, шт.	
Лифтов, шт.	
Общая полезная площадь дома, м.кв.:	Собщ-Сжил+Снеж
Общая площадь жилых помещений, м.кв.:	Сжил
Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:	Снеж
Общая площадь помещений общего пользования, м.кв.:	Содл

Суб - площадь уборочная (газонов, тротуаров и т.п.)
Сфакт - площадь фактическая (по месту)

Вид работ	Ед. изм.	Цена за ед.изм., руб	Объем (площадь, кол-во)	Периодичность, раз в год	Сумма затрат за год, руб.	Ежемесячный тариф, руб./м2	Примечание
1	2	3	4	5	6=3*4*5	7=6/12/Собщ.	8
Услуга управления, в т.ч.	м.кв.	2,40	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			<i>постоянные</i>
<i>Организация эксплуатации дома</i>	м.кв.	<i>0,87</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками, в т.ч. с арендаторами</i>	м.кв.	<i>0,09</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Обеспечение предоставления коммунальных услуг</i>	м.кв.	<i>0,12</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Консультирование жителей, помощь на ОСС</i>	м.кв.	<i>0,25</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Контроль за качеством коммунальных услуг, энергоучет и энергобережение</i>	м.кв.	<i>0,51</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Регистрационный учет, выдача справок</i>	м.кв.	<i>0,21</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Обеспечение проведения капитального ремонта</i>	м.кв.	<i>0,16</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
<i>Услуги по начислению платежей и ведению счетов квартир</i>	м.кв.	<i>0,19</i>	<i>Собщ</i>	<i>12</i>			
Обеспечение деятельности Совета МКД	м.кв.		<i>Собщ</i>	<i>12</i>			<i>по решению ОСС</i>
Текущий ремонт	м.кв.				смета на год		<i>согласно плана ремонтов</i>
Содержание и техобслуживание лифтов	м.кв.		<i>Собщ</i>				
Содержание, в т.ч.	м.кв.						

	м.кв.	1,00	Собиц			утв. Постановлением
Вывоз и утилизация мусора						
Дератизация дезинсекция	м.кв.	0,19	Собиц			
Аварийно-диспетчерское обслуживание	м.кв.		Собиц			
Проведение полного планового осмотра	м.кв.	0,17	Собиц	12		2 раза в год
Соержание конструктивных элементов	м.кв.		Собиц			
Техническое обслуживание инженерных сетей	м.кв.		Собиц			
Уборка придомовых территорий						
Подметание территории	м.кв.	0,20	Суб	128		ежедневно (лето)
Уборка газонов средней заоренности	м.кв.	0,16	Суб	128		1 раз в 2 дня
Подметание свежывпавшего снега	м.кв.	0,32	Суб	52		2 раза в неделю (зима)
Сдвигание свежывпавшего снега (асфальт)	м.кв.	1,43	Суб	26		1 раз в неделю (зима)
Сметание снега с крыльца и ступеней*	м.кв.	1,67	Суб	128		ежедневно (зима)
Подметание крыльца и ступеней	м.кв.	0,31	Суб	128		ежедневно (лето)
Очистка урн от мусора	шт.	4,73		256		ежедневно
Очистка территории от наледи (толщиной более 2 см)	м.кв.	8,13	Сфакт	24		по необх. (зима)
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	м.кв.	0,30	Сфакт	24		при гололедице
Уборка лестничных клеток						
Влажное подметание. Лестничные площадки и марши	м.кв.	0,91	Суб	256		ежедневно
Мытье. Лестничные площадки и марши	м.кв.	2,20	Суб	12		1 раз в месяц
Очистка потолков	м.кв.	1,27	Суб	1		1 раз в год
Влажная протирка поверхностей подъезда	м.кв.	1,84	Суб	12		1 раз в месяц
Мытье окон (одна сторона)	м.кв.	7,09	Сфакт	1		1 раз в год
Мытье плафонов	шт.	1,09		12		1 раз в месяц
Прочие санитарные работы						
Вывоз крупногабаритного мусора (с утилизацией)	т			12		1 раз в месяц
Очистка кровли от снега, наледи	м.кв.	4,57	Суб	12		3 раз в месяц
Выкашивание травы	м.кв.	1,86	Суб	12		2 раз в месяц
Очистка подвалов, чердаков	м.кв.			12		по необх.
Обслуживание коллективных приборов учета	шт.					по смете
Непредвиденные работы						
ИТОГО без учета обслуживания лифтов	м.кв.					5%
ИТОГО с учетом обслуживания лифтов						

УТВЕРЖДАЮ: Председатель Совета МКД