

Приложение №4 к протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
(протокол от 31.10.2020г. № 1/2020)

Утверждено протоколом общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
от 31.10.2020г. № 1/2020

Председатель общего собрания

 А. П. Мамонова

Договор № _____

управления Многоквартирным домом по адресу

Республика Башкортостан, г.Салават, ул.Калинина, д.94

(улица, номер дома)

Договор № _____
управления Многоквартирным домом по адресу:
РБ г.Салават, ул.Калинина, д.94
(город, улица, номер дома)

г.Салават РБ

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания ДомМонтажСервис Плюс», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Елистратова Алексея Константиновича, действующего на основании Устава, лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению Многоквартирными домами от 02.04.2015г. №000071, выданной Государственным комитетом Республики Башкортостан по жилищному и строительному надзору, с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица, наименование Муниципального образования, субъекта РФ, при необходимости указать всех собственников помещений(й) на праве общей совместной или долевой собственности)

являющ(и) _____ собственником(ами) (далее - «**Собственник**») Помещения:

квартир(ы) № _____, площадью _____ кв.м

комнат(ы) № _____ в коммунальной квартире № _____, площадью _____ кв.м

нежилого помещения: _____, площадью _____ кв.м
на _____ этаже _____ этажного Многоквартирного дома, расположенного по адресу:

Республика Башкортостан, г.Салават, ул.Калинина, д.94
(улица, номер дома, номер корпуса)
(далее МКД или «Многоквартирный дом»), на основании

(выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельства о праве на наследство, договора социального найма, аренды жилого помещения, договор(ы) мены, договор(ы) дарения, документа, подтверждающие полную выплату паявого взноса в жилищный, жилищно-строительный, или жилищный кооператив, другие документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования)

№ _____ от « ____ » _____ 20__ г.,

выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или регистрирующего документа)
(далее – Помещение, Помещения) или представитель Собственника в лице _____

(должность, ФИО представителя)
действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____
(наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа или акта органа местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально)

именуемые совместно «**Сторона**», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - «Договор»).

1. Общие положения

- 1.1. Условия настоящего Договора определены решением Общего собрания собственников помещений от « » 20 года (протокол №) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД). Местом исполнения договора является **Многоквартирный дом №94 по ул.Калинина** в г.Салават Республики Башкортостан.
 - 1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора указаны в Приложениях №2,3 к Договору управления.
 - 1.3. Общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления МКД и проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
 - 1.4. Собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в Управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в МКД. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников Управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации. Затраты Управляющей организации на проведение такого собрания возмещаются за счет собственников, инициировавших собрание.
 - 1.5. Собственники помещений в Многоквартирном доме, выступающие инициаторами общего собрания обязаны направить письменное сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме в адрес Управляющей организации в целях обеспечения явки ее представителя на общее собрание.
 - 1.6. Общее собрание собственников помещений в МКД может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление МКД по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.
 - 1.7. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным Кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и иными действующими нормативными актами Российской Федерации и Республики Башкортостан, с учетом изменения законодательства РФ, РБ в период действия Договора без его дополнительного изменения.
- ## 2. Предмет договора
- 2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату, определяемую в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора, обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:
 - 2.1.1. оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, состав которого указан в Приложении № 2 к Договору (далее – Общее имущество), в пределах планируемого Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290, который указан в Приложении №4 к Договору, и в соответствии с планируемым

- Перечнем работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год, являющимся Приложением №7 к настоящему Договору;
- 2.1.2. выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом в соответствии с Перечнем работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, который указан в Приложении №5 к Договору, и в соответствии с планируемым Перечнем работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на 2021 год, являющимся Приложением №7 к настоящему Договору;
- 2.1.3. выполнять работы текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, а также иные (дополнительные) услуги и работы, перечень и стоимость которых утверждены решением Общего собрания собственников помещений в МКД;
- 2.1.4. предоставлять собственникам помещений и пользующимся его Помещением(ами) в Многоквартирном доме лицам следующие коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме:
- а) холодное водоснабжение;
 - б) водоотведение;
 - в) электроснабжение;
 - г) горячее водоснабжение;
 - д) отопление (теплоснабжение);
- Договоры газоснабжения в принадлежащие Собственнику помещения, Собственники заключают с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно.
- 2.1.5. осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении №2 к Договору. В случае наличия в Многоквартирном доме изолированных (обособленных) нежилых помещений, принадлежащих Собственнику и неиспользуемые другими Собственниками помещений Многоквартирного дома, наличия отдельного входа в них, указанные помещения, крыши, относящиеся к данным помещениям, отражающие несущие и несущие конструкции в указанных помещениях, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся внутри этих помещений и обслуживающие эти помещения, не включаются в состав общего имущества в Многоквартирном доме.
- 2.3. Управление Многоквартирным домом осуществляется на основании планируемого Перечня работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год, являющимся Приложением №7 к настоящему Договору. Порядок утверждения и изменения Перечня работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, размера платы за содержание жилого помещения определяется разделом 4 настоящего Договора.
- 2.4. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, предоставление коммунальных и иных услуг собственнику Помещения(й) в МКД и пользующимся его помещением(ями) в МКД лицам, поддержание МКД в состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме исходя из его технического состояния. В целях повышения энергетической эффективности Многоквартирного дома Стороны совместно определяют и осуществляют энергообеспечивающие мероприятия.

3. Права и обязанности Сторон по Договору

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.4. Договора.
- 3.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, а также выполнять в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, заявки собственника помещения или пользующихся

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.

Помните! 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.).

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 экономии 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 исполнять 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 чайника количество воды, например четверть чайника.

Стиральные машины.

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

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

Пылесос.

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

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

Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно

его Помещением(ями) лиц по вопросам содержания и ремонта общего имущества Многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг по телефону:

Телефон аварийной службы (в рабочее время): 33-22-56

Телефон аварийной службы (в нерабочее время, выходные и праздничные дни):

8-927-94-94-112.

3.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

3.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением МКД документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

3.1.5. Организовывать и вести прием собственников помещений по вопросам, касающимся управления МКД.

3.1.6. Производить перерасчет платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. По требованию собственников выдавать или организовывать выдачу справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из доменной книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления собственникам помещений мер социальной поддержки в порядке и в сроки, установленные законодательством.

3.1.8. По требованию собственников производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные законодательством.

3.1.9. На основании заявки собственника направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) собственника.

3.1.10. Обеспечить возможность осуществления собственниками контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

3.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) собственников на качество услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также направлять потребителю ответ от ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа, в сроки, установленные законодательством.

3.1.12. В случаях и порядке, установленных законодательством, с участием членов Совета Многоквартирного дома составлять акты о нарушении качества и периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Только на основании указанных актов изменять размер платы за содержание жилого помещения Собственникам в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.13. Осуществлять раскрытие информации о деятельности организации по управлению МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.14. От своего имени и за счет Собственника заключать с ресурсоснабжающими организациями договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) и очистке сточных вод), потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме Расчет с поставщиками коммунальных ресурсов Управляющая организация производит за счет платы за коммунальные услуги на содержание общего имущества в МКД, поступающей от Собственников и нанимателей помещений в МКД.

3.1.15. От своего имени и за счет Собственника заключать с организациями и индивидуальными предпринимателями договора на предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также выполнение иных (дополнительных) услуг, не включаемых в плату за содержание жилого помещения, (определенных решением Общего собрания собственников помещений МКД, с целью

- обеспечения данными услугами Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц.
- 3.1.16. Информировать Собственника и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за один рабочий день до начала перерыва, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления коммунальных услуг качества ниже, предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае их личного обращения, немедленно.
- 3.1.17. Выдавать Собственнику платежные документы не позднее 01 числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предварительное внесение платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.
- 3.1.18. Принимать на коммерческий учет, пломбировать индивидуальные приборы учета коммунальных услуг (ИПУ) с составлением соответствующего акта и фиксации начальных показаний приборов учета, а также приступать к осуществлению расчета размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.
- 3.1.19. Предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года. Отчет о выполнении Договора управления представляется собственникам помещений путем размещения на официальном сайте Управляющей организации <http://жкх-салават.рф>, ГИС ЖКХ, информационном стенде в Управляющей организации, согласно действующего законодательства.
- 3.1.20. Ежегодно, не позднее первого квартала года следующего за отчетным годом, направлять председателю совета МКД Акт выполненных работ, в случае его отсутствия любому члену совета МКД.
- 3.1.21. Осуществлять учет зарегистрированных граждан и вести прием документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета граждан в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.2. Управляющая организация имеет право:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям и индивидуальным предпринимателям.
- 3.2.2. Требовать внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.
- 3.2.3. Самостоятельно определять очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.
- 3.2.4. В рамках действующего размера платы за содержание жилого помещения самостоятельно изменять состав и количество предоставляемых услуг и выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, руководствуясь необходимостью проведения тех или иных работ и услуг, как включенных, так и не включенных в Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества на год, при условии, что указанные виды услуг и работ включены в Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, указанный в Приложении №4 к Договору.
- 3.2.5. Выполнять непредвиденные работы и услуги, не предусмотренные Перечнем работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год и действующим размером платы за содержание жилого помещения, по предписаниям контролирующих органов и ресурсоснабжающих организаций, а также с целью устранения угрозы жизни и здоровью граждан, имущества собственников помещений в МКД, общему имуществу собственников в МКД, недопущения убытков

вызвать вилку шнура из тепловой розетки и только тогда тушите загорание водой или накройте теснелюзор плотной тканью. Горящую легко воспламеняющуюся или горючую жидкость можно тушить накрыв покрывалом из плотной ткани, песком, землей из цветочного горшка.

VIII. Ресурсобережение.

Теплобережение.

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий: установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения; замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла; установка на окна теплоотражающих пленок; заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов; остекление балконов и лоджий; установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах; заделка межпанельных и компенсационных швов; утепление современных предизолированных трубопроводов, арматуры и обтекающих 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 приводят к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в каталожном кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день; замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Собственник 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 экономии воды до 30 – 40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходе воды 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 пальцем;

использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;

использование посудомоечной машины;

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

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле.

Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;

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

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

своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети, использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономии 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

сигнализации, стационарной автоматической установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

е) 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;

ж) 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;

з) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

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

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 электроустановок, электроплиток, электрочайников используйте нестероимые 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 подвале 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 проверьте помещение. Не пытайтесь самостоятельно отремонтировать газовую плиту.

Не применяйте открытый огонь при проверке утечки газа - это неминуемо вызовет взрыв. Лучшее 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!

Горюшую электропроводку, электроприборы можно тушить водой, только предварительно отключив электроэнергию выключателем в электрощитке. При загорании телевизора немедленно

собственников и Управляющей организации, перерасхода коммунального ресурса, восстановления работоспособности оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

3.2.6. Вывешивать на подъездах Многоквартирного дома списки квартир (помещений), собственники которых допустили просрочку внесения платы за содержание жилого помещения, коммунальные и иные услуги более двух месяцев подряд.

3.2.7. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей, пени, судебных издержек, в том числе с привлечением третьих лиц по договору оказания услуг (агентскому договору).

3.2.8. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников Многоквартирного дома, в случае причинения Собственником, и/или проживающих лиц в его помещении, какого-либо ущерба общему имуществу Собственников Многоквартирного дома.

Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов общего имущества Собственников Многоквартирного дома и сроками исполнения предписания.

В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по восстановлению элементов общего имущества Собственников Многоквартирного дома в прежнем состоянии третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно - в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.9. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения (наименованием) время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в помещение и обеспечивать доступ к общедомовым инженерным сетям и оборудованию в целях осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования. Требовать допуска представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в помещение и обеспечить доступ к общедомовым инженерным сетям и оборудованию, принадлежащее собственнику, для выполнения необходимых ремонтных работ и устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.10. Требовать от собственника помещения (наименования), полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допустить в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.11. Проводить контрольные мероприятия по проверке состояния и фактических показаний индивидуальных приборов учета коммунальных услуг.

3.2.12. В случае возникновения экстренной, аварийной ситуации форс-мажорного характера, последствия которой угрожают жизни и здоровью граждан, может привести к дальнейшему разрушению общего имущества Многоквартирного дома, а также при наличии предписаний со стороны контролирующей организации Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, сроки восстановительных работ, их стоимость, и соответственно осуществляет необходимые ремонтные работы. Стоимость проведенных работ оплачивается Собственниками дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доле собственности в общем имуществе Многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией на основании Акта выполненных работ, платежным документом, счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа.

- 3.2.13. Размещать технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации Многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общими имуществом Собственников Многоквартирного дома.
- 3.2.14. В одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в соответствии с ч.8 ст.162 Жилищного кодекса РФ и п.1 ст.450.1 Гражданского кодекса РФ в случаях, указанных в разделе 8 настоящего Договора.
- 3.2.15. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее, чем за один месяц до расторжения Договора путем уведомления в платежных документах, направляемых собственникам помещений и на информационном стендах в каждом подъезде Многоквартирного дома. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация уведомила собственников помещений о расторжении Договора.
- 3.2.16. Средства, полученные в результате корректировки платы за содержание и ремонт жилого помещения, остающиеся на своем расчетном счете и после составления отчета Управляющей организации о выполнении договора управления за прошедший год и по согласованию с Советом дома МКД направлять на оплату непредвиденных работ и услуг, не предусмотренных Перечнем работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД за прошедший год, компенсацию произведенных Управляющей организацией услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в предыдущие отчетные периоды, оплату энергосберегающих мероприятий, возмещение убытков по актам вандализма, штрафным санкциям и на оплату убытков, связанных с предоставлением жилищно-коммунальных и прочих услуг, формирование резерва на выполнение непредвиденных работ и/или текущего ремонта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 3.2.17. Управляющая организация по итогам года определяет размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме – исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определенного ежегодно по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.
- 3.2.18. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.
- 3.3. **Собственники помещений (наниматели) обязаны:**
- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату в соответствии со ст.154, 155 ЖК РФ.
- 3.3.2. Ежемесячно с 15 по 20 число каждого месяца самостоятельно осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета и сообщать показания индивидуальных приборов учета коммунального ресурса в бухгалтерию Управляющей организации по тел. 33-22-56 либо путем отправления SMS-сообщений на телефон диспетчера 8-987-131-11-35 и ресурсоснабжающим организациям.
- 3.3.3. Соблюдать требования к собственникам, пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том, числе:
- а) не производить никаких работ на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, без согласования последних с Управляющей организацией;
 - б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;
 - в) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
 - г) не использовать теплосистемы в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды) и/или для установки отопительных полов;

Собственник обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения. А также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоснабжающего и теплооборудования производится специализированными организациями. Самостоятельная переладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газиспользующего оборудования не допускается. Работы по установке дополнительного оборудования выполняется специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения в квартирах и помещениях не допускается при:

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

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

отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах: требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;

при наличии запаха газа.

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

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.

При использовании бытовых газовых приборов запрещается:

- а) эксплуатацию 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;

Запрещается:

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

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

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

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

д) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнегасящим, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной

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 подводы 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 усыпать и гидроизолировать.

Собственникам 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 собственник обязан сообщить об этом управляющей организации.

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.

Пользование газоиспользующим оборудованием.

Собственник обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, а в случае, если это может привести к убыткам Управляющей организации, то и к порче жилых и нежилых помещений.

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

ж) не закрывать глухими экранами, плиткой и другими материалами общедомовые инженерные коммуникации и индивидуальные приборы учета;

з) не осуществлять демонтаж индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией.

В случае самовольного переустройства/ перепланировки помещения, без согласования соответствующих органов в установленном законодательстве порядке, за свой счет привести помещение в прежнее состояние.

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 07.00 час. (при этом, разрешается производить ремонтные работы с 08.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение пяти рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) Помещении(ях) при отсутствии установленных индивидуальных приборов учета в помещении.

3.3.5. В обязательном порядке согласовывать с Управляющей организацией установку индивидуальных приборов учета коммунальных услуг (технические характеристики, марку, тип приборов учета, установку и монтаж), не производить их установку без ее соответствующего разрешения. Самостоятельно контролировать срок истечения поверки индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях и нарушениях в работе индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, а также о срыве и нарушении пломб.

3.3.6. При нахождении собственника или иных жильцов в помещении обеспечить немедленный доступ представителей Управляющей организации к индивидуальным приборам учета коммунальных ресурсов для проведения в соответствии с п. 3.2.13. настоящего Договора контрольных мероприятий в дневное и вечернее время суток (08.00 – 20.00).

3.3.7. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, указанных в п.3.2.11. Договора.

3.3.8. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно, по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением (квартиру, часть квартиры, комнату и иные помещения) в течение 10 дней с даты регистрации или подписания соответствующего договора.

3.3.10. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой и электронной почты, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственника.

3.3.11. Сообщать в Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента изменения места своей постоянной или временной регистрации по месту жительства. При несообщении Собственником помещения о месте своей постоянной или временной регистрации в соответствии с условиями договора управления он будет считаться надлежащим образом уведомленным после направления ему уведомления по месту нахождения его имущества в данном Многоквартирном доме.

3.3.12. Исползовать имущество, находящееся в его собственности, а также общее имущество многоквартирного дома в соответствии с их назначением, соблюдать права и законные интересы других Собственников, соблюдать правила противопожарной безопасности,

санитарные нормы и правила, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и газовым оборудованием.

3.3.13. Собственники помещений в Многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.14. Участвовать в очередных и внеочередных общих собраниях собственников помещений Многоквартирного дома.

3.3.15. В целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления Многоквартирным домом Собственники помещений обязаны избирать членов Совета Многоквартирного дома, председатели Совета Многоквартирного дома из числа собственников помещений в МКД.

3.3.16. Инициатор проведения общего собрания собственников помещений в МКД обязан направить оригиналы решений и протокола общего собрания собственников помещений в управляющую организацию не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в МКД. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами и подлежат размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

3.3.17. При получении председателем или членом совета МКД акта выполненных работ за отчетный год подписать его, либо направить в адрес Управляющей организации мотивированный отказ в течение 10-ти календарных дней с даты получения председателем или членом совета МКД экземпляра акта. В случае неполучения мотивированного отказа в установленный срок акт выполненных работ считается подписанным собственниками помещений в МКД.

3.3.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.19. При отсутствии Собственника в городе Салават более 24 часов сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в Помещение(я), в случае аварийной ситуации.

3.4. Собственники помещений (наниматели) имеют право:

3.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предельного платежа к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией платы (штрафов, пеней).

3.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, оформления и предоставления соответствующего акта.

3.4.4. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору;

- знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

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

4.1. Цена Договора определяется:

- Общей стоимостью работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД;

сеть, входящей в многоквартирный дом.

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

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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

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

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

Самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается:

- расположение ванн, 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, межквартирными стенам и перегородкам, а также к их продолжениям вне пределов жилых комнат.

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

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления. Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах должны быть окрашены масляной краской не менее двух раз и надежно закреплены. (если иное не предусмотрено заводом изготовителем).

При подготовке помещений к зиме Собственники 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.

Собственники обязаны соблюдать следующие правила.

а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекла, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизвольного расхода водопроводной воды, постоянного потока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

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

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

IV. Инженерные системы

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения.

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

Внутридомовая инженерная система водоотведения.

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

Внутридомовая система отопления.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной аппаратуры, 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешняя граница сетей.

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

- Общей стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД;

- Общей стоимостью работ текущего ремонта общего имущества Многоквартирного дома, а также иных (дополнительных) услуг и работ, оказываемых Управляющей организацией по решению Общего собрания собственников помещений МКД;

- Общей стоимостью непредвиденных работ и услуг, не предусмотренных Перечнем работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год.

4.2. Цена Договора устанавливается в размере необходимом для выполнения работ и оказания услуг в соответствии с целями договора, указанными в 2.4. Договора.

4.3. Стоимость работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и размер платы за содержание жилого помещения указывается в планируемом Перечне работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на 2021 год, являющимся Приложением №7 к настоящему Договору.

4.4. На второй и последующие годы действия Договора стоимость работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и размер платы за содержание жилого помещения определяется Перечнем работ и (или) услуг по управлению, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год, утвержденном решением Общего собрания собственников помещений МКД или в порядке, предусмотренном п.4.7. настоящего Договора.

4.5. Перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с указанием размера платы за содержание жилого помещения доводится до сведения собственников путем его направления Совету МКД (Председателю и/или членам Совета МКД) в срок не менее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

4.6. Совет МКД обязан обеспечить проведение общего собрания собственников помещений МКД по вопросу утверждения предложенного Управляющей организацией Перечня работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и размера платы за содержание жилого помещения в тридцатидневный срок со дня получения от Управляющей организации Перечня работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на год с указанием размера платы за содержание жилого помещения.

4.7. Расходы Управляющей организации на выполнение непредвиденных работ и услуг учитываются в Отчете о выполнении договора управления Управляющей организацией перед собственниками помещений в МКД и при составлении Перечня работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на очередной год.

4.8. Размер платы за иные (дополнительные) услуги и порядок ее внесения определяется решением Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

4.9. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным месяцем.

4.10. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, вносится физическими лицами на основании платежных документов, юридических лицами на основании счетов и счетов-фактур выставляемых Управляющей организацией и направляемых собственникам помещений в МКД в открытом виде путем размещения в почтовых ящиках.

4.11. Форма платежного документа и состав заполняемых реквизитов определяется Управляющей организацией в соответствии с действующим Законодательством.

4.12. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД.

4.13. В случае, если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе

- на оплату, то полученная оплата распределяется и засчитывается Управляющей организацией пропорционально стоимости услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в платежном документе, а Собственник считается нарушившим условия оплаты.
- 4.14. При поступлении платы за содержание жилого помещения и коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, сумма засчитывается в счет погашения задолженности, возникшей у Собственника перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (касу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником в платежных документах.
- 4.15. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то он обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.
- 4.16. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, утвержденным директором Управляющей организацией.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.
- 5.3. Управляющая организация не несет ответственности перед Собственниками за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварий, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования, качества предоставляемого коммунального ресурса ресурсообеспечивающей организации или какого-либо оборудования в Помещении Собственника.
- 5.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) либо несвоевременного выполнения Собственником своих договорных обязательств, в том числе по внесению платежей.
- 5.5. Риск случайной гибели имущества, находящегося в помещении, лежит на Собственнике.
- 5.6. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту такого оборудования.
- 5.7. При истечении нормативного срока эксплуатации, нормативного износа общего имущества Многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер (отказа от проведения текущего ремонта, не проведение Общих собраний собственников по вопросу текущего и капитального ремонта), предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимала все меры по уведомлению собственников, подготовке технической и сметной документации текущего ремонта.
- 5.8. Собственник, не обеспечивавший доступ представителей Управляющей организации или обслуживающей организации в помещение для проведения профилактических или

индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

II. Собственникам запрещается:

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без согласования Управляющей организацией.
- в) самостоятельно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самостоятельно увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) самостоятельно 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 собственника (долящика) 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 радиосвязи, 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 ресурсообеспечивающей 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 обслуживаемое 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

порядок в жилом помещении, подьездах, кабинках 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, 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.

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 уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей.

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

о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации;

п) обеспечивать проведение поверок установленных за счет собственника индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки;

р) допускать представителей Управляющей организации 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 Управляющую организацию 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

ремонтных работ и доступ к инженерным сооружениям в помещении несет материальную ответственность за причиненный в результате таких действий ущерб.

5.9. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине общему имуществу в МКД в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Собственник уплачивает Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.11. Собственники помещений, принадлежащих им на праве общей совместной собственности, либо пользователи, приобретающие помещения, несут солидарную ответственность перед Управляющей организацией по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

5.12. При выявлении факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору Управляющая организация после соответствующей проверки и составления акта вправе взыскать с Собственника жилого помещения понесенные убытки, связанные с распределением затрат на общедомовые нужды.

Контроль за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

5.13. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, госпознадзор и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по договору. Решения общего собрания Собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания Собственников;

5.14. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в следующих случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является Акт о нарушении условий Договора;

- неправомерных действий Собственника.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей

организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения в дополнение к акту Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.15. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

5.16. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) поврежденного имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи членов комиссии и Собственника.

5.17. Собственника акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под росписью вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации. При отказе Собственника подписать Акт, на Акте делается соответствующая отметка.

5.18. Стоимость работ (услуг), выполненных по заявке Собственника, поступившей в адрес Управляющей организации, отражается в Акте (Наряд-заказе). При отсутствии претензий у данного Собственника к качеству (объемам, срокам, периодичности) работ (услуг) выполненных по заявке, работы считаются выполненными надлежащим образом. Подписание указанного Акта Представителем собственников помещений в Многоквартирном доме не требуется.

5.19. При отсутствии у Собственников помещений, Представителя собственников помещений в МКД претензий к качеству (объему, срокам, периодичности) работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, оформленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством, работы и (или) услуги по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, считаются выполненными (оказанными) надлежащим образом.

7. Порядок разрешения споров

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

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

8. Форс-мажор

8.1. Любая из Сторон, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредсудимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила). К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Управляющей организации, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Управляющей организации необходимых денежных средств.

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

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

9. Особые условия

Требования к собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий договора управления

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

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

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

1. Общие требования.

Собственники 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.

Деспособные 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.

Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками 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 квартире, 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.

1 При проживании в жилых помещениях Собственники 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

Согласие на обработку персональных данных

Я,

(Фамилия, имя, отчество (при наличии) субъекта персональных данных)
в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»
принимаю решение о предоставлении персональных данных Оператору –
ООО «УК ДомМонтажСервис Плюс» (г.Салават, Б.С.Юлава, 12В)
(наименование Оператора, получающего согласие субъекта персональных данных)

своей волей и в своем интересе даю согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц и дата и место рождения, пол, гражданство, место жительства, в том числе сведения о регистрации по месту жительства и месту пребывания, номер телефона, семейное положение, состав семьи, образование, специальность (профессия), место работы, сведения о воинском учете, социальное положение (статус), адрес и площадь помещения, принадлежащего мне помещения, право владения помещением, реквизиты документа, удостоверяющего личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в Пенсионном фонде России (СНИЛС), свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН).

Даю своё согласие на совершение следующих действий с моими персональными данными: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Даю согласие Оператору для размещения моих персональных данных на сайтах сети Интернет (реформа ЖКХ и ГИС ЖКХ) следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, год, месяц и дата и место рождения, пол, гражданство, место жительства, в том числе сведения о регистрации по месту жительства и месту пребывания, номер телефона, семейное положение, состав семьи, образование, специальность (профессия), место работы, сведения о воинском учете, социальное положение (статус), адрес и площадь помещения, принадлежащего мне помещения, право владения помещением, реквизиты документа, удостоверяющего личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в Пенсионном фонде России (СНИЛС), свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН).

Даю согласие на смешанный (автоматизированный и неавтоматизированный) способ обработки моих персональных данных.

Срок, в течение которого действует согласие: в течение срока действия договора управления и с учетом срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

(Указывается конкретный срок (дата, период, событие), в течение которого действует согласие, с учетом сроков хранения)

Я оставляю за собой право отозвать свое согласие посредством составления письменного документа, который может быть направлен мной в адрес Оператора почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю оператора.

«Собственник»:

(ФИО, наименование юр.лица)

- 9.1. Собственник, подписавший Протокол Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома об утверждении условий настоящего Договора, либо настоящий Договор, либо письменное Согласие на обработку персональных данных дает Управляющей организации свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платы за жилое помещение и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности с правом передачи персональных данных третьим лицам в целях обеспечения взыскания задолженности перед Управляющей организацией и иные цели, связанные с исполнением Договора, в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных».
- 9.2. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с федеральным законом РФ ФЗ-152 «О персональных данных» и другими нормативными документами. Настоящее согласие носит бессрочный и безотзывный характер.
- 9.3. Порядок обработки персональных данных граждан, в том числе собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, для целей исполнения Договора управления указан в приложении №7.
10. Изменение и расторжение Договора
- 10.1. Настоящий Договор считается заключенным Сторонами с даты утверждения его условий Протоколом Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома. Срок действия Договора: 01.01.2021г. - 31.12.2021г., а по расчетам сторон действует до полного погашения задолженности. При этом собственники помещений в Многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.
- 10.2. Для Собственника право собственности (право владения и/или пользования) помещением которого возникло после утверждения условий настоящего Договора Протоколом Общего собрания собственников помещений МКД считается заключенным с момента возникновения обязанности по внесению платы за содержание жилого помещения, предусмотренного ст.153 ЖК РФ, если иное не предусмотрено договором купли-продажи Помещения.
- 10.3. Внесение изменений в настоящий договор, утверждение новой редакции Договора управления Многоквартирным домом возможно на основании решения Общего собрания собственников помещений в МКД.
- 10.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления Многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на год и каждый последующий год на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.
- 10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:
- 10.5.1. По инициативе Управляющей организации, о чем собственник должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае, если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
 - Собственники приняли условия Договора об управлении Многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
 - когда неполное внесение Собственниками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а

также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организаций. Под таким неполным внесением платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников по внесению платы по Договору за последние 12 месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за один месяц;

- когда общим собранием Собственников помещений в течение 1-го месяца с даты предоставления собственникам со стороны Управляющей организацией Перечня работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и размера платы за содержание жилого помещения, не принято решение по вопросу об их утверждении.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Заказчика должна уведомить ресурсоснабжающие организации, органы местного самоуправления, органы государственного жилищного надзора для принятия ими соответствующих решений.

10.5.2. По инициативе Собственника, в случае принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

10.5.3. По согласию сторон.

10.5.4. В судебном порядке.

10.5.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

10.6. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственника возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору до момента его расторжения. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов;

б) обязана передать техническую документацию, указанную в приложении 1 к настоящему Договору, и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещений) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подьездах МКД.

10.7. В случае истечения срока действия или досрочного расторжения настоящего Договора Управляющая организация обязана участвовать в составлении и подписании акта о состоянии общего имущества собственников помещений МКД, в том числе с участием представителей вновь выбранной управляющей организации, созданного товарищества собственников жилья, а в случае выбора собственниками помещений МКД способа непосредственного управления Многоквартирным домом - указанного в решении общего собрания собственников, а если собственник не указан – с участием любого собственника имущества МКД.

10.8. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

10.9. Все Приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим Договором. Изменение или прекращение действия Приложений к настоящему Договору производится путем принятия решения общего собрания собственников помещений МКД об утверждении новой редакции Приложения или прекращении действия Приложения соответственно.

законодательства и Договором.

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

2) без использования средств автоматизации¹ (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека), в том числе ведение журналов, реестров, книг, выдачи справок и т.д.

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных определяется в течение срока действия Договора и с учетом срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8. Дополнительные условия

В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским кодексом РФ в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п.4 настоящего положения, для целей их обработки, указанных в п.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.6 настоящего приложения.

«Собственник»:

«Управляющая организация»
ООО «УК ДомМонтажСервис Плюс»

(ФИО, наименование пр. лица)

_____/

_____/Листратов А.К./

М.П.

¹ При описании способа обработки персональных данных без использования средств автоматизации необходимо учитывать требования Постановления Правительства РФ от 15.09.2008 N 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации"

Приложение №8
к договору управления Многоквартирным домом по адресу
г. Салават, ул.Калинина, д.94

Порядок обработки персональных данных граждан
для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы по Договору, взносов на капитальный ремонт,
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов,
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правила начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями.

Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

4. Порядок получения согласия граждан - субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по Договору Управляющей организацией до момента получения Управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных), выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации

В соответствии с ч.16 ст.155 ЖК РФ обработка персональных данных граждан Представителем Управляющей организации на условиях, указанных в настоящем Приложении, осуществляется без согласия граждан.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

- 1) Фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственника помещений;
- 6) иная информация направленная на достижение целей по договору управления.

5. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в п.4 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями
- 4) передача данных контролирующим органам;
- 5) передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного

10.10. Стороны договорились, что надлежащим подписанием договора со стороны Управляющей организации является факсимильное воспроизведение подписи уполномоченного лица и печати Управляющей организации.

10.11. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для каждой стороны). Договор составлен на 18 страницах и содержит 9 приложений:

№1 - Перечень технической документации на Многоквартирный дом;

№2 - Состав общего имущества МКД;

№3 - Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом Многоквартирного дома и имуществом собственника;

№4 - Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме;

№5 - Перечень работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом;

№6 - Реестр собственников помещений в Многоквартирном доме;

№7 - Плановый Перечень работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на 2021 год;

№8- Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора;

№9- Требования к собственникам, пользователям помещений многоквартирного дома, обеспечивающие исполнение условий договора управления.

Приложения №№1,2,6 хранятся в Управляющей организации

«Собственник»

11. Реквизиты и подписи сторон:

«Управляющая организация»

ООО «УК ДомМонтажСервис Плюс»

432251, РБ, г. Салават, бул.Юлаева, д.12В

ОГРН 1090266000770

ИНН 0266032579 / КПП 026601001

р/с40702810206000015203

в ф-ле ПАО «Сбербанк России»

Башкирское отделение №8598

к/с 3010181030000000000601

БИК 048073601

ОКВЭД 70.32.1, ОКПО611655873

(ФИО, наименование юр.лица)

Адрес регистрации:

Паспорт: серия _____ № _____

Выдан _____

ИНН _____

СНИЛС _____

ОГРН(ОГРНИП) _____

р/с _____

банк _____

к/с _____

БИК _____

Тел. _____

e-mail: _____

_____ / _____ М.П. _____/Елистратов А.К./

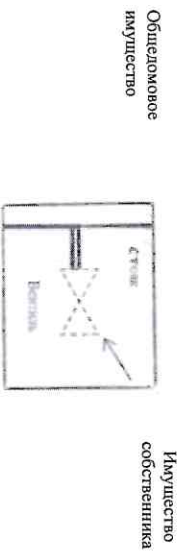
Экземпляр договора Собственника получил _____ / _____

Многоквартирного дома и имуществом собственника

Схемы разграничения балансовой принадлежности

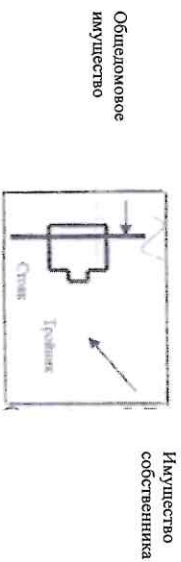
1. Водоснабжение и водоотведение

ХВС и ГВС



Общедомовое имущество – от стояка до первого вентиля;
Имущество Собственника – вентиль и внутренняя разводка в квартире.

Канализация



Общедомовое имущество – от стояка включая тройник, Имущество Собственника – от тройника – внутренняя разводка.

утвержденным решением собрания, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- заключение с собственниками и пользователями помещений в Многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфорта проживания в этом доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнения обязательств услуг и работ
- обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;
- 6) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом;
- 7) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:
- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме;
- осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения;

- вление претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

- 8) обеспечение собственниками помещений в Многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:
- предоставление собственникам помещений в Многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению Многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления Многоквартирным домом;
 - раскрытие информации о деятельности по управлению Многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами, предусмотренных законодательством Правительства Российской Федерации;
 - прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме;
 - обеспечение участия представителей собственников помещений в Многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приеме.
- Собственник:**
- «Управляющая организация»**

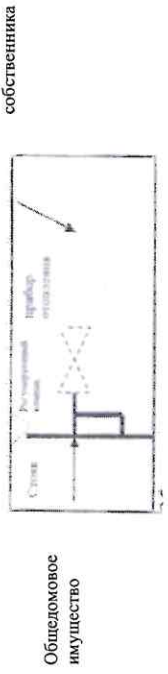
(ФИО, наименование юр.лица)

/Елистратов А.К./

**Перечень работ и (или) услуг по управлению Многоквартирным домом
(в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.05.2013г. №416)**

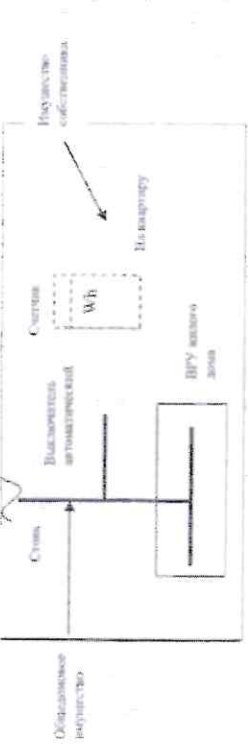
- Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом включает в себя:
- 1) прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. №491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
 - 2) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
 - 3) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, в том числе:
 - разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме;
 - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
 - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) Многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
 - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в Многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
 - 4) организация рассмотрения общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, в том числе:
 - уведомление собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в Многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых на собрании;
 - доведение до сведения собственников помещений в Многоквартирном доме решений, принятых на собрании;
 - 5) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ,

2. Центральное отопление



Общедомовое имущество – от стояка до регулирующего клапана;
Имущество Собственника – регулирующей клапан и радиаторы отопления.

2. Электрообеспечение



Общедомовое имущество – от ВРУ до автомата перед индивидуальным счетчиком;
Имущество Собственника – автомат, индивидуальный счетчик и внутренняя разводка.

На схеме:

Общедомовое имущество обслуживается за счет платы за содержание жилого помещения.

«Собственник»:

(ФИО, наименование юр лица)

«Управляющая организация»

ООО «УК ДомМонтажСервис Плюс»

М.П. /Елистратов А.К./

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме
(Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290)

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций (перегородок, внутренних перегородок, полов) Многоквартирных домов
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:
 - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
 - проверка технического состояния оснований фундаментов частей конструкций с выявлением:
 - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
 - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
 - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
 - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
2. Работы, выполняемые в зданиях с полами:
 - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
 - проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и примыков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загромождение и зарослость таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
 - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них.
- Устранение выявленных неисправностей.
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен Многоквартирных домов:
 - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
 - выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноформатных блоков;
 - выявление повреждений в кладке, наличии и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
 - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий Многоквартирных домов:
 - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
 - выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
 - выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на

(отработанных рулетсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лавов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противопожарной защиты.
25. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в Многоквартирном доме, выполнения заявок населения.
26. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещений Многоквартирного дома.
27. Работы и услуги, предусмотренные разделами I и II настоящего перечня, которые могут повлечь за собой обеспечение условий доступности для инвалидов помещений Многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа.

«Собственник»:

(ФИО, наименование юридического лица)

_____/

«Управляющая организация»

ООО «УК ДомМонтажСервис Плюс»

_____/Елксратов А.К./

М.П.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в Многоквартирном доме:

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в Многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

II. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме

20. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботоковых устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; 22

- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);

- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; - сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); - очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества Многоквартирного дома;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории; - очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества Многоквартирного дома;

- уборка и выкашивание газонов; - прочистка ливневой канализации;

- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

23. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности

- плитках и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш Многоквартирных домов: - проверка кровли на отсутствие протечек;

- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

- выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, водопримемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;

- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

- проверка и при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи; - проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

- при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц Многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; - выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов Многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; - контроль состояния и работоспособности подветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; - контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, samozакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в Многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными

коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки Многоквартирных домов,

- проверка состояния внутренней отделки.

При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

- проверка состояния оснований, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме;
- при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт.

В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

1. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов Многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; - при выявлении засоров

- незамедлительное их устранение;

- чистка, промывка и дезинфекция труднодоступных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

- при выявлении повреждений и нарушений
- разработка плана восстановительных работ 20 (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления Многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

- контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

- сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвала воздуха;

- контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в Многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в Многоквартирных домах;

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

15. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоснабжения в Многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температура, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, 21 гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в Многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в Многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, шитовые вентиляторы и др.), замыры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных,

- тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, оптика клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводов и оборудования пожарной и охранной сигнализации.