

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Бийск

«01» сентября 2015 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «БиКо–Центр», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Владимира Геннадьевича Небогина, действующего на основании Устава с одной стороны и

лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Алтайский край г. Бийск ул. Ленина, дом № 230, действующие от своего имени, именуемые в дальнейшем «**Заказчик**» с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор, на основании и на условиях решения общего собственников помещений в многоквартирном доме о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Стороны договорились, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь следующие значения:

«**Многоквартирный дом**» (МКД) - индивидуально-определенное здание, состоящее:

- из двух и более жилых помещений (квартир), каждая из которых имеет самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком здании, либо на земельный участок, прилегающий к нему;
- нежилых помещений, вспомогательных помещений предназначенных для обслуживания жилых и нежилых помещений и/или обеспечения доступа к ним;
- конструктивных элементов здания,
- инженерных систем и оборудования;
- земельного участка, с элементами озеленения и благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объектов, расположенных на указанном земельном участке, границы и размер которого определяются в соответствии с требованиями законодательства РФ.

«**Общее имущество многоквартирного дома**» (ОИ МКД) – помещения в МКД, не являющиеся частями квартир, конструктивные элементы здания, инженерные системы и оборудование, предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД и принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности, а также земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства.

«**Лица, пользующиеся жилыми и нежилыми помещениями в МКД:**

- собственники жилых помещений и члены их семей;
- собственники нежилых помещений;
- владельцы нежилых помещений на иных законных основаниях;
- наниматели жилых помещений и члены их семей;
- арендаторы нежилых помещений.

«**Собственники помещений**» - лица, которым на праве собственности, зарегистрированном в установленном законодательством порядке, принадлежит недвижимое имущество (жилые и нежилые помещения в МКД). Собственники помещений несут бремя расходов по надлежащему техническому обслуживанию и капитальному ремонту МКД.

«**Совет многоквартирного дома**» (Совет МКД) - обязательная форма объединения собственников помещений в МКД, с целью их вовлечения в управление МКД и для представления их законных интересов в отношениях, возникающих с управляющей организацией и третьими лицами.

«**Председатель Совета многоквартирного дома**» - уполномоченный представитель собственников помещений в МКД избранный общим собранием в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ.

«**Потребитель**» - лицо, пользующееся на законном основании помещениями и потребляющее жилищные и коммунальные услуги.

«**Исполнитель**» – юридические и физические лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию, ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

«**Деятельность по управлению многоквартирным домом**» - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных ст. 161 ЖК РФ, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

«**Управляющая организация - (УО)**» – юридическое лицо, управляющее многоквартирным домом на основании лицензии и возмездного договора.

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

"**Коммунальные услуги**" – комплекс отношений, связанный с подачей потребителям в многоквартирные дома любого коммунального ресурса в отдельности или двух и более из них в любом сочетании с целью

обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме.

"Коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг, а также услуги водоотведения и обращения с твердыми коммунальными отходами.

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

«Жилищные услуги» - услуги и/или работы, которые оказывает исполнитель по поддержанию надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния ОИ МКД.

«Стратегическая цель управления МКД» – поддержание рыночной стоимости, эксплуатационных, инженерных и технических характеристик МКД в состоянии, удовлетворяющем потребностям и ожиданиям собственников с оптимальными затратами в течение всего жизненного цикла здания.

«Жилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом принадлежащим собственнику на законных основаниях, пригодное для постоянного проживания и отвечающее действующим требованиям законодательства.

«Нежилое помещение» - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом, входит в состав МКД, принадлежит собственнику на законных основаниях, не предназначено для проживания граждан, не является общим имуществом в многоквартирном доме и отвечает действующим требованиям законодательства.

«Земельный участок» - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством РФ.

«Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома (ОИ МКД)» – комплекс отношений, позволяющие поддерживать состояние общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями Заказчика и законодательства РФ.

«Работа» – деятельность, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей потребителей.

«Услуга» – деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, а реализуются и потребляются непосредственно в процессе осуществления такой деятельности.

«Техническое обслуживание» - комплекс взаимосвязанных работ и услуг, по поддержанию в исправном состоянии здания, с использованием в необходимых объемах материальных и финансовых ресурсов.

Техническое обслуживание включает в себя:

а) содержание ОИ МКД.

б) текущий ремонт ОИ МКД.

«Содержание ОИ МКД» – услуги и работы, направленные на обеспечение возможностью пользоваться ОИ МКД лицам, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями на законных основаниях. Содержание общего имущества включает в себя:

- регулярные осмотры ОИ МКД;
- освещение помещений общего пользования;
- соблюдение необходимой температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов;
- меры пожарной безопасности;
- уход за элементами озеленения и благоустройства;
- подготовку к сезонной эксплуатации;
- диспетчерское и аварийное обслуживание.

«Текущий ремонт ОИ МКД» - работы, проводимые по решению общего собрания собственников помещений в МКД, для предупреждения преждевременного износа МКД, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправности отдельных элементов ОИ МКД.

«Капитальный ремонт ОИ МКД» – работы, проводимые по решению общего собрания собственников помещений, или уполномоченного органа в соответствии с действующим законодательством, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления эксплуатационных показателей, соответствующих элементов МКД. Капитальный ремонт, включает устранение неисправностей изношенных элементов, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий.

«Внутридомовые инженерные системы» - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме совокупность трубопроводов, коммуникаций, оборудования, различной арматуры, других сооружений и предметов, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов/услуг от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальных услуг. (при отсутствии централизованной подачи коммунальных ресурсов).

«Централизованные сети инженерно-технического обеспечения» - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам.

«Внутриквартирное оборудование» - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

"Индивидуальный прибор учета - (ИПУ)" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме.

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

"Степень благоустройства МКД" - качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

«Санитарное содержание ОИ МКД» - уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования МКД и/или земельного участка входящим в состав ОИ МКД.

«Аварийное обслуживание» - круглосуточная деятельность исполнителя по оперативному устранению повреждений, аварий, отказов инженерного оборудования, для обеспечения нормативного функционирования здания.

«Переустройство жилого/нежилого помещения» - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или иного оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого/нежилого помещения в МКД.

«Перепланировка жилого/нежилого помещения» - изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого/нежилого помещения в МКД.

«Плата за содержание жилого помещения (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)» - обязательный денежный платеж, совершаемый собственниками помещений, лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями и предназначенный для обеспечения проживания, пользования и сохранности общего имущества в МКД.

«Плата за коммунальные услуги» - обязательный денежный платёж, совершаемый собственниками помещений, лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями и предназначенный для предоставления таким лицам коммунальных услуг в соответствии со степенью благоустройства МКД.

«Обеспечение предоставления коммунальных услуг» - деятельность лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в рамках оказания услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, а также деятельность по взаимодействию с потребителями и ресурсоснабжающими организациями по вопросам обеспечения качества, учёта и непрерывности предоставления коммунальных услуг и начислению платежей.

«Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации»

- Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии запорно-регулирующих кранов – по первым сварным соединениям стояков с ответвлением от стояков.
- Стояки канализационные, ответвления от стояков до первых стыковых соединений, вытяжные трубы, водосточные воронки.
- Стояки отопления, регулирующая и запорная арматура на стояках отопления, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, коллективные приборы учета тепловой энергии, трубопроводы, в помещениях общего пользования трубопроводы, запорно-регулирующая арматура и обогревающие элементы.
- Система электроснабжения, состоящая из общих вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных приборов в помещениях общего пользования, электроснабжение лифтов, электросети от внешней границы эксплуатационной ответственности, до индивидуальных приборов учета электрической энергии.
- Система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана, расположенного на ответвлениях к внутриквартирному газовому оборудованию. Газоиспользующее оборудование (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных приборов учета газа.

- Все строительные конструкции, за исключением внутренних поверхностей наружных стен, внутренних стен и перегородок, оконных и дверных заполнений в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Заказчика, в течение согласованного срока, за плату, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом расположенного по адресу: Алтайский край г. Бийск ул. Ленина, д. № 230.

2.2. Перечень услуг и работ согласованный Сторонами настоящего договора:

- Перечень выполняемых услуг по управлению многоквартирным домом, соответствующих правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, стандартам управления и направленных на достижение целей управления многоквартирным домом определён в Приложении № 2 к настоящему договору.
- Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, с учётом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД определён в Приложении № 3 к настоящему договору.
- Примерный перечень работ по текущему ремонту, который выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме привлечённой Управляющей организацией подрядной организацией, определён в Приложении № 4 к настоящему договору.
- Перечень коммунальных услуг, обеспечение предоставления которых собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме обеспечивается в рамках настоящего Договора в порядке, установленным действующим законодательством, определён в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.3. Проведение капитального ремонта регулируется отдельным договором.

3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Настоящий Договор заключен по инициативе и на основании ст. 162 Жилищного Кодекса РФ и решения Заказчика, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, о выборе способа управления многоквартирным домом - управление управляющей организацией и выборе в качестве управляющей организации - ООО «УК «БиКо-Центр».

3.2. Условия настоящего Договора утверждены общим собранием собственников помещений и считаются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3. Стороны договорились, что при исполнении условий настоящего Договора, будут руководствоваться действующим законодательством, регулирующим жилищно-коммунальную сферу.

3.4. Стороны согласились, что ответственность управляющей организации не может быть больше объёма её финансовых обязательств по настоящему Договору.

3.5. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, так как включает элементы разных видов договоров.

3.6. Управляющая организация обеспечивает выполнение стандартов управления и порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.7. Управляющая организация обеспечивает реализацию решений вопросов пользования общего имущества многоквартирного дома, в соответствии с согласованными Сторонами решениями и действующим законодательством.

3.8. Состав общего имущества в многоквартирном доме, передаваемого Заказчиком Управляющей организации, определяет Заказчик в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.9. До определения Заказчиком детального состава общего имущества в многоквартирном доме, Стороны руководствуются общими принципами, изложенными в Правилах содержания общего имущества в МКД и в настоящем Договоре.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях исполнения настоящего Договора в соответствии со стандартами управления.

4.1.2. Осуществлять наблюдение за состоянием ОИ МКД, посредством проведения плановых и внеплановых осмотров.

4.1.3. В пределах своей компетенции формировать и поддерживать в актуальном состоянии документацию, связанную с техническим обслуживанием ОИ МКД по настоящему Договору.

4.1.4. Осуществлять взаимодействие с Советом МКД и/или Заказчиком по вопросам, относящимся к исполнению настоящего Договора.

4.1.5. В случае принятия Заказчиком на общем собрании собственников помещений соответствующего решения о текущем ремонте ОИ МКД, организовать выполнение ремонтных работ.

- 4.1.6. Осуществлять учёт доходов и расходов Управляющей организации, в целях исполнения настоящего Договора.
- 4.1.7. Предлагать Заказчику плату за содержание жилого помещения на очередной год, для рассмотрения на общем собрании собственников помещений в МКД и принятия соответствующего решения.
- 4.1.8. Самостоятельно и/или посредством заключения договора со специализированными организациями начислять и принимать плату за содержание жилого помещения от Заказчика и лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.1.9. В пределах своей компетенции по настоящему Договору, организовать работу по обеспечению соответствующих категорий граждан мерами социальной защиты, предусмотренных действующим законодательством, путём заключения договора со специализированными организациями и/или государственными/муниципальными структурами.
- 4.1.10. Путём заключения договора со специализированными организациями обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Заказчика и лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.1.11. Осуществлять приём и рассмотрение заявок и обращений Заказчика и лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.
- 4.1.12. Ежемесячно отчитываться перед Заказчиком о фактических доходах и расходах МКД, возникающих при исполнении настоящего Договора.
Информация, связанная с управлением МКД, предоставляется на официальном сайте Управляющей организации: www.bikos.ru
Дополнительно информация предоставляется в газете издаваемой Управляющей организацией, платёжных документах, квитанциях, информационных бюллетенях, в средствах массовой информации, государственных информационных системах и т.п.
- 4.1.13. Организовать доставку платёжных документов Заказчику/лицам пользующихся помещениями в доме, по местонахождению МКД.
- 4.1.14. Предоставить Заказчику возможность знакомиться с документацией, содержащей сведения по исполнению настоящего Договора.
- 4.1.15. При поступлении предложений от третьих лиц, по возмездному использованию ОИ МКД, в том числе и для размещения рекламной продукции, уведомить Заказчика о таких предложениях.
- 4.1.16. При обращении Заказчика/ о произошедшей аварии в жилом/нежилом помещении МКД, обеспечить прибытие своего представителя в течение 3-х (трёх) суток, для составления Акта осмотра.
- 4.1.17. В случае выдачи предписаний органами, осуществляющих лицензионный надзор, надзор государства за жилищным фондом, в течении 10-ти (десяти) рабочих дней сообщить Заказчику/Совету МКД о результатах надзорной проверки, необходимых мероприятиях по устранению выявленных нарушений, стоимости таких мероприятий, для принятия Заказчиком/Советом МКД на общем собрании мер по устранению выявленных нарушений.
- 4.1.18. В случае расторжения настоящего Договора, передать имеющуюся техническую документацию, связанную с эксплуатацией МКД, в течение 30 (тридцати) дней вновь выбранной Заказчиком управляющей организации.
- 4.1.19. В случае возникновения необходимости изменения платы по настоящему Договору, не позднее, чем за 30 дней (тридцать) до предполагаемой даты внесения изменений, информировать Заказчика и/или Совет МКД об изменении такой платы.
- 4.1.20. Не реже одного раза в год, информировать Совет МКД/Заказчика о потребности в ремонтах общего имущества в МКД, стоимости работ, для принятия общим собранием собственников помещений необходимых решений.
- 4.1.21. Консультировать Заказчика/Совет МКД по исполнению настоящего Договора.
- 4.1.22. Выполнять решения общего собрания собственников помещений в МКД, а также иные обязанности, не противоречащие настоящему Договору, действующему законодательству, уставу Управляющей организации.
- 4.2. Заказчик обязан:**
- 4.2.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности Заказчика, в соответствии с их назначением, с учётом ограничений использования установленных действующим законодательством.
- 4.2.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения.
- 4.2.3. Соблюдать руководство по пользованию жилыми/нежилыми помещениями в МКД и инженерными системами, расположенными в таких помещениях. (Приложение № 9)
- 4.2.4. При нахождении в МКД, соблюдать правила пожарной безопасности, общественного порядка, личной и общественной гигиены, не допускать загромождения различными предметами коридоров, проходов, лестничных маршей, лестничных клеток, запасных выходов, подвалов, чердаков, технических этажей, технических помещений и иных элементов ОИ МКД.
- 4.2.5. Соблюдать права и законные интересы иных лиц, пользующихся жилыми и нежилыми помещениями в МКД.

- 4.2.6. Не создавать повышенного шума в жилых/нежилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 ч до 08.00 ч.
- 4.2.7. Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание жилого помещения, коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные в соответствии с действующим законодательством.
- Плата за содержание жилого помещения, вносится на расчётный счёт Управляющей организации, через платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов;
 - Плата за коммунальные услуги вносится на специальный расчётный счёт Управляющей организации, через платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов, либо на расчётный счёт соответствующей ресурсоснабжающей организации, в том числе через ее платёжных агентов и/или банковских платёжных агентов.
 - Услуги по осуществлению перевода денежных средств (комиссию), оплачивает плательщик таких денежных средств, в момент совершения платежа.
- 4.2.8. При отсутствии Заказчика в городе более 3-х суток, заблаговременно сообщить Управляющей организации телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещение Заказчика работников Управляющей и/или обслуживающей организации и/или аварийных служб для осмотра и/или выполнения необходимых работ.
- 4.2.9. Не подключать и не использовать регулируемую и запорную арматуру, трубопроводы, оборудование, электробытовые приборы и машины, превышающие технологические возможности внутридомовых инженерных систем.
- 4.2.10. Не создавать в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД кладовых, погребов, подсобных и иных помещений, не предусмотренных проектной документацией, без соответствующего решения общего собрания собственников помещений и последующего соблюдения требований действующего законодательства.
- 4.2.11. Не размещать на крышах и фасадах зданий телевизионных антенн, климатического и иного оборудования без соответствующего разрешения в соответствии с действующим законодательством.
- 4.1.12. Не размещать в помещениях, относящихся к общему имуществу, в том числе в подвалах и чердаках, бытовой мусор, строительные отходы, строительные материалы, предметы домашнего обихода, газовые баллоны, различные горючие и взрывоопасные материалы и предметы.
- 4.2.13. Без согласования с Управляющей организацией не изменять существующие схемы внутридомовых инженерных систем, не производить самовольных подключений к внутридомовым инженерным системам, не вмешиваться в их работу и регулировку.
- 4.2.14. Не использовать сетевую воду отопительной системы на бытовые нужды.
- 4.2.15. Бережно относиться к общему имуществу собственников помещений в МКД.
- 4.2.16. Перемещать строительные материалы, различные предметы домашнего обихода, строительный и иной мусор в помещениях общего пользования, не допуская загрязнения и повреждения ОИ МКД.
- 4.2.17. Не использовать пассажирский лифт для перемещения громоздких строительных материалов, крупногабаритных предметов домашнего обихода и бытовой техники.
- 4.2.18. В случае причинения своими действиями загрязнения и/или повреждения ОИ МКД, в разумные сроки принять все необходимые меры по возмещению причинённого ущерба общему имуществу собственников помещений в МКД, посредством приведения повреждённого имущества в первоначальное состояние и/или внесению денежной компенсации, на расчётный счёт Управляющей организации.
- 4.2.19. Осуществлять переустройство и перепланировку жилых/нежилых помещений, соблюдая требования действующего законодательства.
- 4.2.20. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:
- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы за жилое/нежилое помещение возложена Заказчиком полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды);
 - о смене ответственного нанимателя или арендатора.
- 4.2.21. Обеспечить доступ представителей Управляющей и/или обслуживающих организаций в помещение Заказчика, в заранее согласованное время для осмотра и/или ремонта ОИ МКД.
- 4.2.22. Обеспечить доступ работников Управляющей организации и/или обслуживающей, организаций, аварийных служб в помещения Заказчика в любое время, для ликвидации аварий.
- 4.2.23. При обнаружении неисправностей (аварий) внутридомовых инженерных систем, немедленно сообщить о них Управляющей организации и/или аварийной службе, по возможности приняв меры по их устранению.
- 4.2.24. В случае получения предписания по устранению нарушений действующего законодательства от уполномоченных лиц, имеющих соответствующее право, в течение 10-ти рабочих дней сообщить Управляющей организации о принятом решении по выполнению такого предписания.
- 4.2.25. В соответствии с п.20 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», при достижении МКД физического износа предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, подтверждённых предписанием выданным органом осуществляющим контроль государства за использованием и сохранностью жилищного фонда, на общем собрании собственников помещений определить необходимые меры по устранению выявленных неисправностей.

- 4.2.26. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД.
- 4.2.27. Получив от Управляющей организации предложения по установлению платы за жилое/нежилое помещение, в течение тридцати дней на общем собрании собственников помещений в МКД, рассмотреть предлагаемую Управляющей организацией плату и принять решение.
- 4.2.28. Письменно передать Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта, дату опломбирования прибора учёта, установленный срок проведения очередной проверки.
- 4.2.29. Исполнять иные обязанности, предусмотренные решениями общего собрания собственников помещений в МКД, применительно к данному Договору и не противоречащих действующему законодательству.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая организация имеет право:

- 5.1.1. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей, в пределах настоящего Договора.
- 5.1.2. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков, понесённых Управляющей организацией по вине Заказчика.
- 5.1.3. Требовать в интересах Заказчика, в установленном порядке, возмещения убытков нанесённых ОИ МКД действием/бездействием виновного лица.
- 5.1.4. Принимать плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги самостоятельно и/или через действующих по договору с Управляющей организацией платёжных агентов, и/или банковских платёжных агентов.
- 5.1.5. Инициировать общие собрания собственников помещений и/или принимать участие в общих собраниях собственников помещений в МКД.
- 5.1.6. Производить осмотры ОИ МКД в помещении Заказчика, предварительно согласовав с ним время осмотра.
- 5.1.7. Осуществлять в пользу ресурсоснабжающих организаций уступку права требований к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг.
- 5.1.8. В случае недостаточности денежных средств на выполнение всех обязательств по настоящему Договору, из-за несвоевременного/неполного внесения платы за содержание жилого/нежилого помещения и/или коммунальные услуги, произвести соразмерные изменения в сторону уменьшения перечня и/или объёма услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.
- 5.1.9. Самостоятельно и/или посредством заключения договора со специализированными организациями, обрабатывать, распространять (передавать) персональные данные Заказчика в целях исполнения настоящего Договора, в том числе связанных с предоставлением субсидий и мер социальной поддержки категориям граждан имеющих на это право.
- 5.1.10. Организовать предоставление дополнительных услуг и выполнение работ, не предусмотренных настоящим Договором на момент его подписания Сторонами, но в последствие определённых совместным решением Управляющей организации и общим собранием собственников помещений в МКД. Порядок оказания и оплаты таких услуг/работ устанавливается дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 5.1.11. Организовать проведение неотложных, обязательных и сезонных работ в силу норм содержания МКД, независимо от того, упоминаются ли в данном договоре соответствующие конкретные действия, и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения решение общего собрания собственников помещений в МКД.
- 5.1.12. В случае неисполнения Заказчиком обязанности по установлению ежегодной платы за содержание жилого помещения, самостоятельно изменить плату, учитывая стоимость услуг обслуживающих и подрядных организаций, изменение ежегодного уровня инфляции, уровня потребительских цен в регионе, предупредив об этом Заказчика не менее чем за тридцать календарных дней до даты начала изменений.
- 5.1.13. Изменять размер платы за содержание жилого помещения в одностороннем порядке более одного раза в год, в случае изменения перечня предоставления жилищных и коммунальных услуг, отличающего от перечня жилищных и коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией на момент подписания настоящего Договора. Размер изменения такой платы должен соответствовать затратам, возникающим у Управляющей организации, при предоставлении новых услуг.
- 5.1.14. Заключать и расторгать договоры возмездного использования ОИ МКД в интересах собственников помещений в МКД, на основании решения общего собрания собственников, не противоречащего действующему законодательству.
- 5.1.15. Получать вознаграждение в размере не менее 10 % от денежных средств, полученных МКД за сдачу в аренду (возмездное пользование) ОИ МКД.
- 5.1.16. По всем вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, представлять законные интересы Заказчика, в отношениях с третьими лицами, в судебных и иных инстанциях.
- 5.1.17. Реализовывать иные права во исполнение настоящего Договора и/или действующим законодательством РФ.

5.2. Заказчик имеет право:

- 5.2.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения обязательств, в пределах ее полномочий предусмотренных настоящим Договором.
- 5.2.2. Требовать в установленном порядке возмещения затрат и убытков понесённых Заказчиком по вине Управляющей организации.
- 5.2.3. Требовать и получать от Управляющей организации информацию об оказываемых ею услугах по настоящему Договору.
- 5.2.4. Инициировать, проводить и участвовать в общих собраниях собственников помещений в МКД в течение срока действия настоящего Договора.
- 5.2.5. На основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, предлагать Управляющей организации внести изменения в настоящий Договор, связанные с оказанием дополнительных услуг Управляющей организацией и/или обслуживающими организациями.
- 5.2.6. Осуществлять контроль Заказчика за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора.
- 5.2.7. Принять решение о наделении Управляющей организации полномочиями представлять интересы Заказчика в вопросах возмездного использования ОИ МКД, заключать и расторгать договоры возмездного использования ОИ МКД.
- 5.2.8. Избирать и быть избранным в Совет МКД/Председателем Совета МКД.
- 5.2.9. Участвовать в осмотрах общего имущества МКД проводимых Управляющей организацией.
- 5.2.10. При получении от Управляющей организации предложений по использованию общего имущества в МКД третьими лицами, в том числе и по размещению рекламной продукции, на общем собрании принимать решение об установлении соответствующей арендной платы.
- 5.2.11. Реализовывать иные права, предусмотренные исполнением настоящего Договора, действующим законодательством РФ.

6. УСЛОВИЯ О ПОРЯДКЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД.

- 6.1. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами.
- 6.2. Управление многоквартирным домом осуществляется с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических условий расположения многоквартирного дома.
- 6.3. Управляющая организация принимает документацию, связанную с управлением многоквартирным домом от управляющей организации или товарищества собственников недвижимости, ранее управляющих многоквартирным домом, передаёт документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной собственниками помещений управляющей организации или товариществу собственников недвижимости в соответствии с действующим законодательством.
- 6.4. Управляющая организация осуществляет регулярные осмотры и определяет техническое состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. По результатам осмотра составляются Акты осмотра. На основании Актов осмотров изготавливается сметная документация для определения стоимости ремонтных работ.
- 6.5. Управляющая организация осуществляет подготовку предложений по вопросам управления домом, для их рассмотрения общим собранием с учётом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
- 6.6. Управляющая организация обеспечивает расчёт и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с учётом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ
- 6.7. Управляющая организация обеспечивает ознакомление Заказчика и Совета МКД с информацией по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, предоставления коммунальных услуг, путём размещения информации на своём официальном сайте. Председателю Совета МКД аналогичная информация может предоставляться в письменном виде.
- 6.8. Заказчик/Совет МКД, получив информацию по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставления коммунальных услуг, в течение тридцати дней проводят общее собрание собственников помещений и принимают решение по всем вопросам с учётом предложений Управляющей организации.
- 6.9. В случае отсутствия решения общего собрания собственников помещений, или в случае противоречия такого решения требованиям действующего законодательства, Управляющая организация вправе сократить перечень, периодичность, сроки и/или объёмы услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту ОИ МКД.
- 6.10. В соответствии с п.4. раздела II стандарта управления многоквартирным домом, Управляющая организация самостоятельно, без согласования с Заказчиком:

- определяет способ оказания услуг и выполнение работ направленных на достижение целей управления многоквартирным домом.
- готовит задания для исполнителей, выбирает исполнителей услуг и работ.
- заключает договоры с обслуживающими и подрядными организациями. Предпочтение отдаётся юридическим и/или физическим лицам, предложившим наиболее выгодные условия исполнения договоров.
- контролирует работу исполнителей, оформляет приёмку услуг и работ, а также фактов выполнения работ и услуг с ненадлежащим качеством.
- ведёт претензионную и исковую работу с нарушителями договоров и должниками.
- осуществляет расчёты с исполнителями за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества.

6.11. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома утверждается отдельным решением общего собрания с учётом предложений Управляющей организации. Управляющая организация организует оказание услуг и выполнение работ по текущему ремонту общего имущества предусмотренных перечнем услуг и работ по решению общего собрания собственников помещений в объёмах и в сроки утверждённых решением такого собрания.

6.12. В случае отсутствия решения общего собрания или в случае противоречия такого решения требованиям действующего законодательства, управляющая организация принимает самостоятельное решение и организует оказание услуг и выполнение работ ремонту общего имущества по своему усмотрению, в минимально необходимых объёмах и в размере имеющихся денежных средств.

6.13. Управляющая организация осуществляет денежные расчёты по настоящему Договору в следующем порядке:

1. Оплата расходов на управление;
2. Оплата юридических и физических лиц, оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также ресурсоснабжающих организаций, поставляющих коммунальные ресурсы необходимых для предоставления коммунальных услуг, в том числе и на общедомовые нужды;
3. Оплата дополнительных работ и услуг, в том числе по ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

7. УСЛОВИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

7.1. Управляющая организация обращается в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения в случае, если отдельным решением собственников помещений в многоквартирном доме на Управляющую организацию, будет возложена обязанность по предоставлению коммунальных услуг, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

7.2. Управляющая организация, обеспечивает предоставление коммунальных услуг Заказчику, в зависимости от степени уровня благоустройства многоквартирного дома.

7.3. Управляющая организация является представителем Заказчика в отношениях с ресурсоснабжающими организациями, осуществляя свою деятельность от своего имени, в интересах и за счёт Заказчика

7.4. Условия предоставления и оплаты коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством, в том числе и «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах».

7.5. Управляющая организация прекращает обеспечение предоставления коммунальных услуг, начиная с даты, расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты, расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

7.6. Управляющая организация вправе проводить проверку достоверности передаваемых сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях. При этом Заказчик обязан обеспечить доступ представителей Управляющей организации в жилое/нежилое помещение, в заранее согласованное время.

7.7. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

7.8. Объём коммунальных услуг, потребляемых в многоквартирном доме, определяется в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах», по показаниям приборов учёта коммунальных ресурсов, а в случае их отсутствия по нормативам потребления коммунальных услуг.

7.9. Потребитель ежемесячно передаёт показания индивидуальных приборов учёта коммунальных ресурсов в период с 23-го по 25-е число текущего месяца в специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание Заказчика по договору с Управляющей организацией. На момент подписания настоящего Договора, такой организацией является МУП г. Бийска «ЕИРКЦ».

7.10. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен.

7.11. В случае если в Алтайском крае будет принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению рассчитывается по ценам на электрическую энергию (мощность), установленным для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх такой социальной нормы.

7.12. В случае установления тарифов, дифференцированных по группам потребителей, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с применением тарифов установленных для соответствующей группы потребителей.

7.13. В случае установления надбавок к тарифам размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом таких надбавок.

7.14. В случае установления двухставочных тарифов для потребителей расчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется по таким тарифам как сумма постоянной и переменной составляющих платы, рассчитанных по каждой из двух установленных ставок (постоянной и переменной) двухставочного тарифа в отдельности.

7.15. В случае установления тарифов для потребителей, дифференцированных по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, размер платы за коммунальные услуги определяется с применением таких тарифов, если у потребителя установлен индивидуальный прибор учета, позволяющий определить объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов.

7.16. Начисление платы за коммунальные услуги, изготовление и доставку расчётных документов Заказчику по адресу нахождения многоквартирного дома (счета для оплаты коммунальных услуг), обеспечивает Управляющая организация путём заключения соответствующего договора со специализированной организацией. Расходы Управляющей организации, возникающие при предоставлении коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством, должны включаться в плату за жилое помещение.

7.17. При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги Заказчик уведомляет об этом Управляющую организацию или городскую аварийно-диспетчерскую службу.

7.18. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит регистрации, Управляющей организацией или городской аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник Управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы, сообщает потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя, номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя и время его регистрации.

7.19. В случае если сотруднику Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю.

7.20. В случае если Управляющей организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, она должна будет провести проверку обращения. Проверка, назначается в течение 3-х рабочих дней с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги. По окончании проверки составляется акт проверки.

7.21. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями).

7.22. При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем двумя незаинтересованными лицами.

7.23. Датой, начиная с которой считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

- дата обнаружения Управляющей организацией факта нарушения качества коммунальной услуги;
- дата доведения потребителем до сведения Управляющей организации сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, если по результатам проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам экспертизы;
- дата начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей, и если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения;

7.24. Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

- с даты, установления Управляющей организацией факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества.
- с даты, доведения потребителем до сведения Управляющей организации сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества.
- с даты, указанной в акте о результатах проверки по устранению причин нарушения качества

коммунальной услуги.

- с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным, индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

7.25. При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки Управляющей организацией, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки причин нарушения качества коммунальной услуги, акт подписывается Управляющей организацией и не менее двумя незаинтересованными лицами.

7.26. Управляющая организация принимает от потребителей показания индивидуальных, приборов учета через специализированную организацию, осуществляющую информационное и расчётно-кассовое обслуживание Заказчика по договору с Управляющей организацией. На момент начала предоставления коммунальных услуг по настоящему Договору, такой организацией является МУП г. Бийска «ЕИРКЦ».

7.27. Заказчик, вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды в соответствии с действующим законодательством.

7.28. В соответствии с решением общего собрания собственников помещений, утверждающего условия настоящего Договора, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями, пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

7.29. До даты начала предоставления коммунальных услуг Управляющей организацией, плата за коммунальные услуги, в том числе предоставленные на общедомовые нужды, вносится потребителем непосредственно в соответствующие ресурсоснабжающие организации.

7.30. Потребитель вправе по своему выбору:

- оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами в безналичной форме с использованием счетов в выбранных им банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, почтовыми переводами, банковскими картами, через сеть Интернет и в иных формах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с обязательным сохранением документов, подтверждающих оплату, в течение не менее 3 лет со дня оплаты.
- поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.
- вносить плату за коммунальные услуги за последний расчетный период частями, не нарушая срок внесения платы за коммунальные услуги, установленный Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.
- осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих расчетных периодов.

7.31. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.32. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых исполнителем не позднее 5-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.

7.33. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг на законных основаниях не является расторжением настоящего Договора.

7.34. Управляющая организация и ресурсоснабжающая организация, ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

- возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации.
- возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.
- выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения.
- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения.
- получения предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за жилищным фондом, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности

граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

- неполной оплаты потребителем коммунальной услуги - через 30 дней после письменного предупреждения потребителя.
- проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

7.35. Под неполной оплатой коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму двухмесячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении должником условий такого соглашения. В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

7.36. Управляющая организация или ресурсоснабжающая организация, в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги, вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

- направляет должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 20 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом.
- при непогашении потребителем задолженности, в течение установленного в предупреждении срока, может вводить ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги.
- при отсутствии технической возможности введения ограничения и/или по истечении 20 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, либо вводит приостановление (ограничение) поставок электрической энергии.
-

8. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ, ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ.

8.1. Управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме обеспечивается:

- собственниками помещений - за счет собственных средств.
- собственниками жилых помещений, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;
- собственниками жилых помещений, получающими в соответствии с законодательством компенсацию расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат.

8.2. Планируемая стоимость отдельных видов работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме указана в Приложении № 6 к настоящему Договору.

8.3. Цена Договора определяется исходя из расходов, понесённых Управляющей организацией по организации предоставления и выполнения работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, обеспечению предоставления коммунальных услуг, потреблённых в многоквартирном доме Заказчиком, в том числе на общедомовые нужды.

8.4. Размер платы за содержание жилого помещения, принимается не менее чем на один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

8.5. Предложение управляющей организации должно учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества.

8.6. В течение действия настоящего Договора, стоимость услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества может изменяться, в том числе и путём ежегодной индексации действующей платы на уровень инфляции.

8.7. В течение действия настоящего Договора стоимость коммунальных услуг может изменяться в соответствии с действующим законодательством.

8.8. Ежегодно Управляющая организация составляет бюджет доходов и расходов денежных средств, необходимых для выполнения настоящего Договора и учитывающего предлагаемый Управляющей организацией перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость таких работ и услуг, периодичность их предоставления и выполнения.

8.9. Бюджет доходов и расходов на очередной год, размещается на официальном сайте Управляющей организации для ознакомления и принятия решения Заказчиком на общем собрании собственников помещений об установлении платы на очередной год в соответствии с действующим законодательством,

8.10. Собственники помещений/совет многоквартирного дома, после получения предложений Управляющей организации по установлению платы за содержание жилого помещения с учётом обеспечения предоставления коммунальных услуг на очередной год, в течение двадцати дней проводят общее собрание и принимают решение, которое, в течение десяти дней, надлежащим образом доводится до Управляющей организации.

8.11. Если собственники помещений на своём общем собрании по установлению платы за содержание жилого помещения с учётом обеспечения предоставления коммунальных услуг, приняли решение отличное от предложений Управляющей организации, то Стороны в течение двадцати дней, после даты получения Управляющей организацией надлежащего уведомления, проводят консультации для принятия согласованного решения.

8.12. С момента принятия согласованного с Управляющей организацией решения, собственники помещений в многоквартирном доме в течение пятнадцати дней, проводят общее собрание и устанавливают плату за содержание жилого помещения с учётом обеспечения предоставления коммунальных услуг.

8.13. Если Заказчик, после получения предложения Управляющей организации по установлению платы за содержание жилого помещения с учётом обеспечения предоставления коммунальных услуг не исполнит действий указанных в п.п. 8.8.- 8.14. настоящего Договора, плата за содержание жилого помещения и обеспечение предоставления коммунальных услуг принимается в размере и на условиях Управляющей организации.

8.14. При установлении платы за содержание жилого помещения и обеспечения предоставления коммунальных услуг, Управляющая организация учитывает:

- изменение стоимости услуг управления многоквартирным домом.
- изменение стоимости услуг обслуживающих и подрядных организаций.
- изменение уровня инфляции, индекса потребительских цен или иных значений, рассчитанных на основании указанных показателей, на основании данных Федеральной службы государственной статистики.
- изменение перечня и порядка предоставления коммунальных услуг.

8.15. Размер платы за коммунальные ресурсы, устанавливается по тарифам для потребителей, установленным ресурсоснабжающей организацией в порядке, определенном законодательством Российской Федерации о государственном регулировании цен (тарифов).

8.16. Уведомление Заказчика об изменении платы за содержание жилого помещения, осуществляется не менее чем за один месяц до даты внесения изменений, посредством размещения соответствующей информации в СМИ и/или в печатном издании Управляющей организации и/или официальном Интернет-сайте Управляющей организации и/или письмом к Совету МКД и/или на платёжных документах (квитанциях).

8.17. Доходы управляющей организации:

- обеспечение предоставления жилищных услуг
- обеспечение предоставления коммунальных услуг
- обеспечение предоставления дополнительных услуг при исполнении настоящего Договора.

8.18. Ежемесячная плата каждого собственника в многоквартирном доме за содержание жилого помещения, определяется как произведение размера платы за содержание жилого помещения и общей площади жилого/нежилого помещения принадлежащего собственнику такого помещения.

8.19. Потребители вносят Управляющей организации плату за содержание жилого помещения через платёжных агентов или банковских платёжных агентов.

8.20. Расчётный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

8.21. Потребители вносят плату за коммунальные услуги в управляющую организацию на специальный расчётный счёт коммунальных услуг, через платёжных агентов или банковских платёжных агентов, либо, по решению общего собрания собственников помещений, непосредственно на расчётный счет соответствующей ресурсоснабжающей организации

8.22. Специальный расчётный счёт коммунальных услуг, предназначен для организации расчётов с ресурсоснабжающими организациями за поставленные коммунальные ресурсы.

8.23. По решению Заказчика-источника целевого финансирования, плата за коммунальные услуги, является средствами целевого финансирования, подлежат размещению на специальном расчётном счёте в банковском учреждении, подлежат раздельному учету, отдельно от иных денежных средств и не учитываются в составе доходов при определении налоговой базы. Данные средства не являются доходом Управляющей организации.

8.24. При принятии Заказчиком на общем собрании собственников помещений решения по установлению платы предназначенной для создания денежных резервов, размер платы за содержание жилого помещения определяется с учетом такого решения.

8.25. Общая площадь жилых и нежилых помещений МКД – **4480,1** кв.м. (четыре тысячи четыреста восемьдесят целых и одна десятая кв.м.).

8.26. На момент заключения настоящего Договора, Заказчик не установил плату за содержание жилого помещения, с учётом предложения Управляющей организации в размере, которая бы позволила обеспечить надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. При отсутствии решения собственников помещений, орган местного самоуправления, в соответствии с п.4. ст. 158 Жилищного Кодекса РФ, установил минимальный размер платы за содержание жилого помещения без учёта предоставления коммунальных услуг, выполнения обязательных работ и услуг по диагностике отдельных инженерных систем и инженерного оборудования и проведения текущего ремонта общего имущества.

8.27. Согласованный Сторонами размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере 14,42 руб./кв.м. (четырнадцать рублей 42 коп.)

8.28. Планируемые бюджет доходов и расходов Управляющей организации по настоящему Договору, указаны в Приложении № 8 к настоящему Договору.

8.29. Плата за содержание жилого помещения, вносится Заказчиком на расчётный счёт Управляющей организации, не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчётным периодом.

8.30. Плата за предоставление коммунальных услуг вносится в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, не позднее 10-го (десятого) числа месяца, следующего за расчётным периодом.

8.31. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляются и выполняются за отдельную плату и регулируются отдельным Договором или дополнительным соглашением к настоящему Договору.

8.32. В случае установки коллективных приборов учёта коммунальных ресурсов после заключения настоящего Договора, Управляющая организации, вправе изменить в одностороннем порядке плату за жилое/нежилое помещение на величину стоимости обслуживания ОДПУ.

8.33. Неиспользование Заказчиком своих жилых/нежилых помещений, не является основанием для невнесения платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.

8.34. Неиспользование Заказчиком своих жилых/нежилых помещений, не является основанием для невнесения платы за жилое/нежилое помещение, обязанность оплаты которых возлагает на Заказчика действующее законодательство.

9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ СТОРОНАМИ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ДОГОВОРА.

9.1. Контроль Заказчика за деятельностью Управляющей организации осуществляется путём:

- ежемесячного получения от Управляющей организации отчёта о фактических доходах и расходах возникающих при исполнении настоящего Договора. Отчёт предоставляется в электронном виде на официальном сайте Управляющей организации. - (www.bikoc.ru);
- дополнительного получения от Управляющей организации информации, связанной с исполнением настоящего Договора в платёжных документах (квитанциях), в газете выпускаемой Управляющей организацией.
- подачи в Управляющую организацию жалоб, обращений, претензий, рекомендаций, заявлений по исполнению настоящего Договора.

9.2. В случаях нарушений условий настоящего Договора, по требованию одной из Сторон, может составляться Акт о нарушении Договора.

9.2.1. Акт о нарушении Договора, составляется совместной комиссией. В состав комиссии могут входить:
Обязательно:

- представители Управляющей организации.
- представители Заказчика/Совета МКД.

По согласованию:

- представитель подрядчика.
- представитель обслуживающих организаций.
- представитель ресурсоснабжающих организаций.
- представитель контролирующих органов.
- представитель экспертных организаций.

9.2.2. Сторона, инициирующая создание комиссии, не менее чем за 3 (три) дня до начала её работы уведомляет другую сторону посредством вручения письменного приглашения, с указанием причины начала работы комиссии, места и времени встречи уполномоченных представителей сторон.

9.2.3. При необходимости, по самостоятельному решению любой из Сторон, в комиссию могут приглашаться иные лица.

9.2.4. Акт о нарушении Договора составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику/Совету МКД, а второй экземпляр вручается Управляющей организации.

9.2.5. Акт о нарушении Договора подписывается всеми членами комиссии.

9.2.6. В случае не прибытия одной из сторон в заранее согласованное время и место работы комиссии и/или отказа одной стороны участвовать в совместной комиссии, и/или подписывать итоговый документ, такой Акт подписывается присутствующей Стороной с обязательной отметкой об отсутствии представителей другой Стороны. Подписи приглашённых членов комиссии, присутствующих на месте работы комиссии подтверждают факт работы комиссии даже при отсутствии одной из Сторон.

9.2.7. Если при составлении Акта о нарушении Договора, члены комиссии имеют особое мнение, то оно обязательно указывается в Акте.

9.2.8. На основании подписанного сторонами Акта о нарушении Договора сторона, признанная виновной в нарушении условий договора, устраняет выявленные нарушения в разумные сроки.

9.2.9. В случае отказа виновной стороны устранить выявленные нарушения, пострадавшая сторона имеет право защищать свои права в установленном законодательством порядке.

9.3. При необходимости проведения работ по текущему ремонту, Управляющая организация направляет представителю совета многоквартирного дома, а в его отсутствие одному из собственников помещений в многоквартирном доме уведомление о ремонте, в котором указывается вид ремонта, планируемый объём проведения работ, сметная стоимость ремонта, примерную дату начала и окончания ремонтных работ. По окончании ремонтных работ, представитель совета многоквартирного дома, в согласованное с управляющей организацией время, принимает работу и подписывает акт выполненных работ, совместно с Управляющей и подрядной организациями. В случае отсутствия представителя собственников помещений в месте приёмки работ в заранее согласованное время, работа по текущему ремонту считается выполненной в соответствии со сметной документацией. Акт выполненных работ подписывается представителями Управляющей организацией и подрядной организацией.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

10.2. В случае оказания обслуживающими и/или подрядными организациями услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества с ненадлежащим качеством, Управляющая организация принимает все возможные меры воздействия к виновным лицам в соответствии с заключёнными договорами (снижение оплаты, штрафные санкции, расторжение договора и т.д.). Удержанные с виновных лиц денежные средства за некачественно оказанные услуги и выполненные работы, Управляющая организация учитывает на накопительной части лицевого счёта МКД.

10.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники) (за исключением взносов на капитальный ремонт), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

10.4. При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

10.5. Заказчик/лицо пользующееся помещениями в МКД, не обеспечившее своевременный допуск Управляющей или обслуживающих организаций для осмотра и/или проведения работ по устранению и/или предотвращению аварий ОИ МКД, несёт ответственность за фактический ущерб, причиненный его действиями/бездействием общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

10.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за ущерб причинённый здоровью, имуществу физических или юридических лиц, вследствие неисполнения Заказчиком своих обязательств по установлению платы за жилое помещение соразмерной стоимости услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, несмотря на получение от Управляющей организации предложений по установлению такой платы.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение (полностью или в части).
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажор).

10.8. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Заказчику третьими лицами и/или возникший до заключения настоящего Договора.

10.9. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам третьих лиц перед Заказчиком.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Стороны согласились, что услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме выполняются в объеме денежных средств фактически поступивших на расчётный счёт Управляющей организации от Заказчика.

11.2. Стороны согласились, что при получении Управляющей организацией предписаний от контролирующих и надзирающих организаций, для выполнения которых требуется привлечение дополнительных денежных средств, с целью устранения выявленных нарушений, Заказчик, получивший соответствующее уведомление от Управляющей организации, незамедлительно устанавливает плату, соразмерную стоимости выполнения предписания.

11.3. Стороны согласились, что Заказчик надлежащим образом предупрежден о возможности принудительного списания денежных средств, с лицевого счёта дома в виде штрафов за неисполнение предписаний контролирующих органов по устранению выявленных неисправностей.

11.4. Стороны согласились, что Заказчик не требует от Управляющей организации возмещения полученного им ущерба в результате неисправности общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если о таких неисправностях Заказчик был надлежащим образом, заранее предупрежден Управляющей организацией. Предупреждение надлежащим образом, заключается в размещении Управляющей организацией на своём официальном сайте Акта осмотра общего имущества на текущий год, либо размещения информации об основных неисправностях общего имущества с указанием стоимости ремонтных работ.

11.5. Стороны согласились, что Заказчик не требует от Управляющей организации выполнения работ по текущему ремонту общего имущества, а Управляющая организация вправе отказать Заказчику в предоставлении услуг и выполнении работ по ремонту общего имущества, если такие требования не обеспечены соответствующим решением общего собрания собственников помещений и необходимыми денежными средствами.

11.6. Стороны согласились, что размер платы за содержание жилого помещения с учётом обеспечения предоставления коммунальных услуг, может изменяться более одного раза в год, только в случае изменения перечня предоставления жилищных и коммунальных услуг, отличающегося от перечня жилищных и коммунальных услуг предоставляемых Управляющей организацией на момент подписания настоящего Договора. Размер изменения такой платы должен соответствовать фактическим затратам, возникающим у Управляющей организации, при предоставлении / организации предоставления новых работ и услуг.

11.7. Стороны согласились, что дополнительного решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для изменения размера платы в соответствии с п.11.6. настоящего Договора не требуется.

11.8. Стороны договорились, что настоящим Договором Заказчик даёт Управляющей организации и привлекаемой ею на основании договора специализированным организациям согласие на обработку персональных данных, необходимых для получения льгот, субсидий, денежных компенсаций, иных мер социальной поддержки, а также для начисления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

12. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ И СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

12.1. Договор управления многоквартирным домом заключен в письменной форме, путём составления одного документа, подписанного сторонами, на основании и условиях решения общего собрания собственников помещений в МКД сроком на три года. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

12.2. Договор состоит из двух экземпляров, по одному для каждой стороны и имеющих одинаковую силу.

12.3. По решению общего собрания, один экземпляр Договора хранится у Заказчика в месте, определённом решением общего собрания собственников помещений в МКД. Второй экземпляр по местонахождению Управляющей организации.

12.4. На момент подписания Договора местонахождение Управляющей организации: - Алтайский край. г. Бийск. пер. Почтовый 12.

12.5. Договор считается заключённым с каждым собственником помещений в многоквартирном доме, вступает в законную силу и является обязательным для Сторон, с даты указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12.6. Управляющая организация, приступает к обеспечению предоставления коммунальных услуг с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о

приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

12.7. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за два месяца до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

13.1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут с соблюдением норм гражданского законодательства.

13.2. В одностороннем порядке по инициативе Заказчика:

- в случае принятия собственниками помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, если Управляющая организация не исполняла своих обязательств по настоящему Договору, или исполняла их ненадлежащим образом. Управляющая организация должна быть надлежащим образом уведомлена Заказчиком не менее чем за два месяца до даты расторжения Договора.
- в случае окончания срока действия настоящего Договора, если Заказчик не менее чем за два месяца до его окончания заявит о его расторжении.

13.3. В одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

- в случае существенного изменений законодательства, делающих невозможным исполнение настоящего Договора.
- в случае систематическом неисполнении Заказчиком своих обязательств по настоящему Договору, в том числе по своевременной и полной оплате жилищно-коммунальных услуг предоставленных Управляющей организацией. Заказчик должен быть надлежащим образом уведомлен Управляющей организацией не менее чем за два месяца до даты расторжения Договора.
- в случае окончания срока действия настоящего Договора, если Управляющая организация не менее чем за два месяца до его окончания заявит о его расторжении.

13.4. По взаимному соглашению сторон.

13.5. В судебном порядке.

13.6. В случае ликвидации (банкротства) Управляющей организации.

13.7. В случае лишения Управляющей организации лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом.

13.8. По обстоятельствам непреодолимой силы.

13.9. Договор считается расторгнутым, только после исполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Управляющей организацией и Заказчиком.

13.10. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Заказчика по оплате деятельности Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом в период действия настоящего Договора.

13.11. Управляющая организация прекращает обеспечение предоставления коммунальных услуг, начиная с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, и/или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

13.12. Расторжение Договора не является основанием прекращения обязательств Управляющей организации по выполнению работ и оказанию услуг, фактически оплаченных Заказчиком в период действия настоящего Договора.

13.13. Изменения в Договоре, возможны путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору.

13.14. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья.

14. ФОРС-МАЖОР.

14.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

14.2. К таким обстоятельствам можно отнести техногенные и природные бедствия и катастрофы, военные действия, массовые беспорядки, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства, делающие невозможными выполнение настоящего Договора.

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

15. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «УК «БиКо-Центр»

659300, Алтайский край, г.Бийск, пер. Почтовый, 12

т/ф 8 (3854) 33-73-21, 33-74-75/ www. bikoc.ru

режим работы: пн.-пт. 08-00 до 17-00

Свидетельство о государственной регистрации: 1122204004230 от 21.06.2012г.

Свидетельство о членстве в НП СРО «Союз ЖКО Алтайского края» № Б-50 от 28.12. 2012г.

Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами:
№ 57 от 24 апреля 2015 г.

ИНН 2204059790

КПП 220401001

ОГРН 1122204004230

БИК 040173604

ОКВЭД 70.32

ОКАТО 01405000000

Отделение №8644 Сбербанка России г. Барнаул

Р/сч. 40702810702450042635

Корр./счет 30101810200000000604

Директор _____



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, В ОТНОШЕНИИ
КОТОРОГО ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ УПРАВЛЕНИЕ**
(определяет общее собрание собственников)

Наименование элемента общего имущества	Параметры ОИ МКД	Примечание
Помещения общего пользования		
Технические помещения	Количество - _____ ед. Площадь пола _____ м ² .	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ ед. Площадь пола _____ м ²	
Лестничные марши	Количество - _____ ед. Площадь пола- _____ м ²	
Чердак	Площадь пола- _____ м ² .	
Подвал	Площадь пола _____ м ² .	
Коридоры	Площадь пола _____ м ²	
Технические этажи	Площадь пола _____ м ²	
Лифтовые шахты (при наличии)	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента _____ Материал фундамента _____	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Стены и перегородки внутри подъездов	Площадь стен в подъездах _____ м ²	
Перекрытия	Материал перекрытий _____	
Крыши	Вид крыши _____ Материал кровли: _____ Площадь кровли _____ м ² .	
Дверные заполнения	Количество _____ ед. Материал _____	
Оконные заполнения	Количество, – _____ ед. Материал _____	
Внутридомовые инженерные системы		
Трубопроводы отопления Запорно-регулирующая арматура отопления (ЗРУ ТС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ТС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Теплообменники/бойлеры	Количество – _____ ед.	
Тепловые узлы/элеваторные узлы	Количество – _____ ед.	
Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура холодного водоснабжения (ЗРУ ХВС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ХВС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 4) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Трубопроводы горячего водоснабжения Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения (ЗРУ ГВС)	Диаметр труб. Протяжённость Кол-во ЗРУ ГВС 1) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 2) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед. 3) _____ мм, _____ м/п. ЗРУ _____ ед.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов -- ОПУ)	Вид и кол-во установленных ОПУ 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	

Трубопроводы канализационные	Диаметр Протяженность: 1) ____ мм, _____ м/п. 2) ____ мм, _____ м/п. 3) ____ мм, _____ м/п. 4) ____ мм _____ м/п.	
Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ)	Кол-во ВРУ _____ ед.	
Магистраль с распределительными щитами	Кол-во щитов _____ ед. Длина магистрали _____ м/п.	
Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи)	Длина магистрали _____ м/п.	
Светильники	Кол-во _____ ед.	
Механическое, электрическое и иное оборудование		
лифты и лифтовое оборудование	Кол-во _____ ед.	
Мусоропроводы	Кол-во _____ ед.	
Вентиляция	Кол-во вентиляционных каналов _____ ед.	
Водосточные трубы	Кол-во _____ ед. Материал _____ Протяжённость _____ м/п.	
Насосы/насосные станции	Назначение насоса - _____ Кол-во _____ ед.	
Радиаторы отопления общедомового имущества (ОДИ)	Тип _____ Кол-во _____ ед.	
Земельный участок, элементы благоустройства		
Придомовая территория (земельный участок подлежащий содержанию и санитарно-гигиенической очистке)	Усовершенствованное покрытие _____ м ² грунт _____ м ² газон _____ м ²	
Скамейки	Кол-во _____ ед.	
Урны	Кол-во _____ ед.	

**СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.
(ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ)**

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках 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), с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;
- в) 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, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, формирование годового плана ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
 - расчет финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ (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;
 - подготовка предложений о передаче общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе;
 - 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;
- г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, 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;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений принятых на собрании;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
 - 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 энергоснабжения в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;
 - заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности 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 исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) 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 управляющими организациями, расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) 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;
- 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 приемке.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

№	Наименование услуги, работы	Периодичность	Исполнитель
СТАНДАРТНАЯ УБОРКА ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ			
1	Сухая уборка подъездов	Один раз в неделю (2 раза в месяц)	Обслуживающая организация
2	Влажная уборка подъездов	Один раз в неделю (2 раза в месяц)	Обслуживающая организация
СТАНДАРТНАЯ УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ			
1	Сбор штучного * мусора с придомовой территории. Очистка урн.	Ежедневно (пять дней в неделю)	Обслуживающая организация
2	Подметание придомовой территории с усовершенствованным покрытием.	Ежедневно (пять дней в неделю)	Обслуживающая организация
ОСОБЕННОСТИ УБОРКИ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ В ЗИМНИЙ ПЕРИОД			
1	При наличии устойчивого снежного покрова уборка штучного мусора и подметание отдельных мест по необходимости.	Ежедневно (пять дней в неделю)	Обслуживающая организация
2	Уборка придомовой территории при снегопаде (очистка от снега придомовой территории)	По необходимости	Обслуживающая организация
3	При гололедице. обработка противоскользящим материалом придомовой территории.	По необходимости	Обслуживающая организация
4	Очистка межквартирных проездов и пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники	По необходимости	Подрядная организация
5	Очистка крыш, карнизных свесов, козырьков над входами в подъезд от снега.	По необходимости	Подрядная организация
ПРОЧИЕ РАБОТЫ			
1	Вывоз твердых коммунальных отходов (ТКО)	По графику	Специализированная организация
2	Вывоз крупногабаритного мусора (КГП)	По необходимости	Специализированная организация
3	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По необходимости	Специализированная организация
4	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД	По необходимости (не менее двух раз в сезон)	Подрядная организация
5	Побелка бордюров на придомовой территории МКД	Один раз в год (весенний период)	Подрядная организация
6	Побелка стволов деревьев на придомовой территории МКД	Один раз в год (весенний период)	Подрядная организация
7	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД	По необходимости	Подрядная организация
8	Дератизация	По необходимости	Специализированная организация
9	Дезинсекция	По необходимости	Специализированная организация
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ			
1	Осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	По необходимости	Обслуживающая организация
	Промывка системы отопления	В подготовительный период	Подрядная организация
3	Регулировка и наладка системы отопления МКД	В отопительный период	Обслуживающая организация
4	Обслуживание коллективных приборов учёта	Постоянно	Специализированная

	коммунальных услуг		организация
5	Осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	По графику (один раз в месяц)	Обслуживающая организация
6	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения	По необходимости	Обслуживающая организация
7	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования	По заявке	Обслуживающая организация
8	Электроизмерительные и диагностические работы	По техническому регламенту	Специализированная организация
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ КОНСТРУКЦИЙ			
1.	Осмотры строительных конструкций	По техническому регламенту	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, в помещениях общего пользования МКД	По необходимости	Обслуживающая организация
3	Замена отдельных разбитых стёкол в оконных заполнениях	По необходимости	Обслуживающая организация
АВАРИЙНОЕ И ДИСПЕТЧЕРСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ			
1	Регистрация обращений заявителей, устранение аварий внутридомовых инженерных систем	Круглосуточно	Специализированная организация
ИНФОРМАЦИОННОЕ И РАСЧЁТНО-КАССОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ			
1	Начисление, распечатка и доставка квитанций/платёжных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг	Постоянно	Специализированная организация
2	Паспортная служба	Постоянно	Специализированная организация
3	Сбор и обработка платежей – «Город»	Постоянно	Специализированная организация

Приложение № 4

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

(по решению общего собрания собственников помещений в МКД)

Фундаменты			
1	Восстановление повреждённых участков отмостков, вентиляционных продухов и входов в подвалы, выборочный ремонт цоколя	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Стены и фасады			
2	Герметизация отдельных участков стыков, небольшой ремонт балконных плит, частичный ремонт фасадов	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Крыши			
3	Ремонт отдельных участков кровельного покрытия, ремонт ограждений, парапетов, вертикальных элементов крыши, частичное утепление чердачных помещений	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Оконные и дверные заполнения			
4	Смена и/или восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Внутренняя отделка			
5	Ремонт отделки стен, потолков, полов в помещениях общего пользования МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Отопление			
6	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Водоснабжение			
9	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы водоснабжения	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Канализация			
10	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Электроснабжение и электротехнические устройства			
11	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Вентиляция			
12	Восстановление работоспособности частей внутридомовой системы вентиляции МКД	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Коллективные приборы учёта			
13	Восстановление работоспособности коллективных приборов учёта, элементов и частей элементов, поверочные работы, диагностика	По решению общего собрания собственников	Специализированная организация
Внешнее благоустройство			
14	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок общего назначения, ограждений, оборудования детских, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха, контейнерных площадок, устройство клумб, газонов, озеленение.	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация

СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ НА ОСНОВАНИИ СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ В ЦЕНАХ ТЕКУЩЕГО ПЕРИОДА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

**ПЕРЕНЬ И СТОИМОСТЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ ПО
НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.**

(с 01.09.15 г.)

1. ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ:

ОАО «Бийскэнерготеплотранзит»

- 1230,15 руб./Гкал.

2. ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ:

МУП г. Бийска «Водоканал»

- 17,88 руб./м³

3. ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ:

ОАО «Бийскэнерготеплотранзит»

- 4,87 руб./м³ – компонент на теплоноситель
- 1230,15 руб./Гкал – компонент по тепловой энергии

4. ВОДООТВЕДЕНИЕ:

МУП г. Бийска «Водоканал»

- 15,21 руб./м³

5. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ:

ОАО "Алтайкрайэнергосбыт"

- 2,7 руб./кВт. Час.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

**ПЛАНОВАЯ СТОИМОСТЬ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.**

(НА ДАТУ ПОДПИСАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА)

1. Управление многоквартирным домом 1,60 руб./м.²
2. Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание 0,60 руб./м.²
3. Информационно - паспортное обслуживание - 0,17 руб./м.²
4. Информационное и расчётное обслуживание – 0,29 руб./м.²
5. Обращение с твёрдыми коммунальными отходами – 1,7 руб./м.² вывоз ТКО + 1,71 руб./чел. – захоронение ТКО.
6. Информационно-техническое обслуживание ОДПУ-1100 руб./ прибор ТС и ГВС. 400 руб./прибор ХВС. 200 руб./прибор ЭС
7. Санитарная уборка подъездов – 1,10 руб./м.²
8. Санитарная уборка придомовой территории - 1,20 руб./м.²
9. Санитарная уборка подвалов и чердаков - 0,65 руб./м.²
10. Дезинсекция помещений общего пользования - 4,0 руб./м.² убираемого помещения
11. Дератизация помещений общего пользования – 1,9 руб./м.² убираемого помещения
12. Содержание внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения- 1,05руб./м.²
13. Содержание внутридомовых инженерных систем электроснабжения -0,63 руб./м.²
14. Содержание общестроительных конструкций 0,26 руб./м.²
15. Покос травы на придомовой территории - 1,90 руб./м.²
16. Прочистка мусоропровода (устранение одной неисправности.) - 500 руб.
17. Прочистка канализационных труб механизированным способом - 100 руб./м.п.
18. Механизированная уборка снега на придомовой территории - 1500 руб./час.
19. Уборка несанкционированных свалок на придомовой территории - 2600 руб./час.
20. Обязательные сезонные работы (механизированная уборка снега и покос травы) – 0,20 руб./м.²

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

**ТЕЛЕФОНЫ АВАРИИ-ДИСПЕТЧЕРСКИХ СЛУЖБ И КОНТРОЛИРУЮЩИХ
ОРГАНИЗАЦИЙ.**

Единая диспетчерская служба - 112

Бийская служба спасения – Участок №1 -35-55-64; Участок №2 – 44-61-40

Водоканал – 32-51-66; 32-51 -55

«Теплоэнергогаз» - 32-65-44

«Бийскэнерготеплотранзит» - 43-23-63

Лифтремонт – 33-53-09

Алтайкрайэнерго – 33-73-22

Бийск МежрайГаз – 04; 33-59-16

Управление ЖКХ, БидХ г. Бийска – 32-83-27

Государственный жилищный надзор – 32-86-90

Роспотребнадзор – 32-84-47

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

ПЛАНИРУЕМЫЙ МЕСЯЧНЫЙ БЮДЖЕТ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ул. Ленина 230			
5	этажей	квартир	100
6	подъезда	площадь жилых и нежилых помещений - м.кв.	4 480,1
173	человек		
руб./м2	ПЛАНИРУЕМЫЙ ДОХОД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ		руб.
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ			
14,23	Плата за содержание жилого помещения - денежные средства, полученные за предоставленные жилищные услуги и предназначенные для расчётов с исполнителями работ и услуг по договору управления		65 102
0,30	Плата за использование ОИ МКД третьими лицами - денежные средства, полученные от сдачи в аренду ОИ МКД и предназначенные для расчётов с исполнителями работ и услуг по договору управления		1 350
КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ			
4,69	Плата за коммунальные ресурсы - денежные средства, полученные за предоставленные коммунальные услуги и предназначенные для расчётов с РСО за приобретённые у них коммунальные ресурсы		20 999
0,19	Плата за обеспечение предоставления коммунальных услуг - дополнительные денежные средства, предназначенные для расчётов с ЕИРКЦ, абонентского обслуживания потребителей и уплаты налогов за предоставленные коммунальные услуги		842
ПЛАНИРУЕМЫЕ РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ			
УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.			
1,60	Управление МКД - денежные средства, предназначенные для расчётов с управляющей организацией за управление многоквартирным домом без учёта предоставления коммунальных услуг		7 168
0,15	Минимальный налог с дохода (УСН) - денежные средства, предназначенные для уплаты налога с дохода полученного от предоставления жилищных услуг		665
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА			
0,60	Аварийное обслуживание - денежные средства, предназначенные для расчётов со специализированной организацией за круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание ОИ МКД		2 688
0,17	Паспортный стол- денежные средств, предназначенные для расчётов со специализированной организацией за ведение баз данных по учёту потребителей жилищно-коммунальных услуг		762
0,29	Информационное и расчётное обслуживание - денежные средства, предназначенные для расчётов с ЕИРКЦ за услуги по начислению платы за жилищно-коммунальные услуги, распечатке и доставке квитанций		1 302
0,20	Обязательные сезонные работы - денежные средства, предназначенные для расчётов с подрядными организациями за работы по механизированной уборке снега, покосу травы		896
4,87	Обслуживание ОИ МКД - денежные средства, предназначенные для расчётов с сервисной организацией за обслуживание инженерных систем, строительных конструкций помещений общего пользования, придомовой территории		21 818
0,00	Общественный контроль - денежные средства, предназначенные по решению общего собрания собственников помещений для оплаты деятельности совета многоквартирного дома		0
0,38	Обслуживание ОДПУ - денежные средства, предназначенные для расчётов со специализированной организацией за информационное и техническое обслуживание общедомовых приборов учёта коммунальных ресурсов.		1 700
1,77	Обращение с твёрдыми коммунальными отходами - денежные средства, предназначенные для расчётов с обслуживающей организацией за сбор, вывоз и утилизацию твёрдых коммунальных отходов		7 912
ПЛАНИРУЕМЫЕ РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ			
2,11	Холодное водоснабжение - денежные средства, предназначенные для расчётов с РСО за коммунальные ресурсы, приобретённые для предоставления коммунальных услуг		9 439
0,00	Горячее водоснабжение - денежные средства, предназначенные для расчётов с РСО за коммунальные ресурсы, приобретённые для предоставления коммунальных услуг		0
2,58	Отведение сточных вод - денежные средства, предназначенные для расчётов с РСО за коммунальные ресурсы, приобретённые для предоставления коммунальных услуг		11 560
0,00	Отопление - денежные средства, предназначенные для расчётов с РСО за коммунальные ресурсы, приобретённые для предоставления коммунальных услуг		0
0,00	Электроснабжение - денежные средства, предназначенные для расчётов с РСО за коммунальные ресурсы, приобретённые для предоставления коммунальных услуг		0
0,05	Абонентское обслуживание - денежные средства, предназначенные для расчётов с организацией обеспечивающей абонентское обслуживание потребителей коммунальных услуг		210
0,05	Минимальный налог с дохода (УСН) - денежные средства, предназначенные для уплаты налога с дохода полученного от предоставления коммунальных услуг		212
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ			
4,51	Денежные средства предназначенные для выполнения незапланированных работ, расчётов с подрядными организациями, приобретение материалов для содержания общего имущества, дополнительных расчётов с РСО и т.п..		20 211
ПРЕДЛОЖЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ПЛАТЫ НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВООЧЕРЕДНОГО ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОИ МКД			
2,14	Денежные средства, предназначенные для расчётов с подрядными организациями за работы по текущему ремонту, проводимые по решению общего собрания собственников (частичный ремонт системы ГВС)		9 583

Ленина, 230	руб.	руб./м2
техническое обслуживание - итого:	21 818	4,87
<i>в том числе инженерные сети</i>	4 704	1,05
<i>в том числе электрические сети</i>	2 822	0,63
<i>в том числе уборка подъездов</i>	4 928	1,10
<i>в том числе уборка придомовой территории</i>	5 376	1,20
<i>в том числе строительные конструкции</i>	1 165	0,26
<i>в том числе инженерные услуги</i>	2 822	0,63

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

РУКОВОДСТВО ПО ПОЛЬЗОВАНИЮ ЖИЛЫМИ И НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованим, расположенном в них (далее - Руководство), предназначено для собственников и нанимателей помещений, а также для граждан, пользующихся помещениями данных лиц (далее - Потребители).

Настоящее Руководство включает обязательные требования следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ "О пожарной безопасности";
- Федеральный закон 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении";
- постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями";
- постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность";
- постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан";
- постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам";
- постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения";
- постановление Правительства РФ от 10.02.1997 № 155 "Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов";
- постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда";
- приказ МЧС России от 18.06.2003 № 313 "Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)";
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 № 64;
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 24.04.2004.

Руководство содержит обязательные требования, за несоблюдение которых предусмотрены административная и иные виды ответственности.

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

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

Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, и внутриквартирного оборудования в Управляющей организации.

I. Общие требования

Собственники и наниматели жилого/нежилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за жилое/нежилое помещение, включающей 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 (взносы на капитальный ремонт).

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

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

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

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

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

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- 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;
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в т. ч. газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

Потребители в жилых и нежилых помещениях обязаны:

- Соблюдать правила пользования жилыми/нежилыми помещениями;
- Использовать жилые/нежилые помещения по назначению и в пределах, установленных законодательством
- Использовать жилые/нежилые помещения не нарушая права и законных интересов соседей;
- Обеспечивать сохранность жилого/нежилого помещения, не совершать действий, приводящих к его порче и/или порче общего имущества в МКД;
- Соблюдать чистоту и порядок в жилом/нежилом помещении, в местах и помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность общего имущества в МКД;
- Немедленно принимать все возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей в жилом/нежилом помещении и в случае необходимости сообщать о них в Аварийную службу/Управляющую организацию.
- Самостоятельно производить ремонт жилого/нежилого помещения.
- Допускать в заранее согласованное время в помещение, работников Управляющей организации и/или уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния помещения. Для выполнения необходимых аварийных работ - в любое время;
- Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законодательством порядка;
- При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них в Аварийную службу/Управляющую организацию;
- Обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в помещении;
- Обеспечить допуск контролёров для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.
- При подготовке жилых/нежилых помещений к отопительному периоду, принять все меры по утеплению и повышению энергоэффективности помещений.

II. Потребителям запрещается:

- Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем,
- Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;
- Самовольно присоединять дополнительное оборудование к внутридомовым инженерным системам или установленное оборудование в обход коллективных, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без оформления в установленном порядке изменений в технической документации;

- Самовольно изменять материалы и диаметры трубопроводов, запорной и регулирующей арматуры, схемы тепло-; водоснабжения без согласования с Управляющей организацией.
- Устраивать тёплые полы с их подключением к отопительным системам и системам горячего водоснабжения;
- Самовольно увеличивать количество приборов отопления/секций, установленных в помещении в соответствии с проектом;
- Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение показаний или повреждение приборов.
- Использовать газовое оборудование, для обогрева помещений и приготовления пищи в домах, где это не предусмотрено проектной документацией.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 ЖК РФ.

В состав общего имущества включаются:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 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 т. ч. отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

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

Внутридомовая система электроснабжения. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с п. 8 Правил № 491, 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 т. ч. 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 внешней граница стены многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

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

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается:

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

Пользование внутридомовой системой отопления.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- Отопительные приборы и разводящие трубопроводы в квартирах должны быть исправны, без следов коррозии и вздутий, надежно закреплены.
- Не допускается увеличение количества отопительных приборов/отопительных секций, без специального разрешения Управляющей организации.
- 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 РФ, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных проектной схемой теплоснабжения.

Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- Содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- Не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов, трубопроводов, шлангов, различной арматуры, своевременно производить их замену;
- Не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- Не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, бытовые отходы, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, средства личной гигиены и иные аналогичные предметы;
- Не допускать постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- Не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- Немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- Оберегать санитарно - технические приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок и не допускать их повреждений;
- Оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- Для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

- При засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы следует прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. Трубопроводы рекомендуется утеплять.

- Потребителям запрещается:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов;
- объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.
- устанавливать в вентиляционные каналы с естественной вытяжкой вентиляторы и другие аналогичное оборудование.

Пользование ограждающими конструкциями, балконами и лоджиями.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- Не устанавливать на крышах и фасадах ограждающих конструкций телевизионное, климатическое и иное оборудование, не предусмотренное проектной документацией, без получения разрешения в установленном порядке.

- При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов (разрушения краев балконной плиты или трещин между балконной плитой и стеной), лоджий, козырьков и эркеров сообщить об этом Управляющей организации.

- Изменять оформление балконов, лоджий, веранд и т.п.

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

- Самостоятельно принимать все необходимые меры, по очистке от снега, наледи, сосулек защитных и ограждающих конструкций, если такие конструкции были выполнены Собственником/Потребителем после введения дома в эксплуатацию и/или в нарушении проектной документации на МКД.

Запрещается пользование балконом, лоджией, верандой в случае их аварийного состояния.

Пользование газовым оборудованием.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

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

- Обеспечивать в установленные сроки представление прибора учета газа для проведения поверки;

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

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

- Обеспечивать сохранность приборов учета газа и пломб, использовать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными требованиями по его эксплуатации;

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

- Обеспечивать доступ представителей поставщика газа к приборам учета газа и газоиспользующему оборудованию для проведения проверки;

- Обеспечивать надлежащее техническое состояние внутриквартирного газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании и аварийно-диспетчерском обеспечении со специализированной организацией.

- Не использовать газовые плиты для обогрева помещений.

Электрические плиты.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

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

При техническом обслуживании проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;

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

- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

Запрещается использовать электрические плиты для обогрева помещения.

VI. Требования пожарной безопасности

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загромождены.
- Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается.
- В жилых и нежилых помещениях запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы, а также изменять функциональное назначение указанных помещений, в т. ч. при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования.
- Не допускается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а так же на кухнях, на путях эвакуации, в цокольных этажах, подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.
- Чердачные помещения не должны быть захлаплены 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.
- Не допускайте разведения открытого огня и не применяйте в помещениях пиротехнические средства.

Практические советы.

- Содержите в исправном техническом состоянии электрические выключатели, розетки и вилки. **Эксплуатация электропроводки с поврежденной или ветхой изоляцией запрещена.**
- Не оставляйте без присмотра включенные электронагревательные и газовые приборы.
- Не устанавливайте электронагревательные приборы вблизи горючих предметов.
- Не подключайте самостоятельно дополнительные бытовые электроприборы, которые превысят допустимую номинальную мощность потребляемой энергии.

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

- При эксплуатации электроутюгов, электроплиток, электрочайников используйте несгораемые подставки.
- Не применяйте для защиты электросети самодельные предохранители ("жучки").
- Не курите в постели - это опасно, возможно загорание и отравление угарным газом.
- Не оставляйте детей без присмотра, не поручайте им надзор за включенными газовой плитой, электроприборами и обогревательными приборами.
- Не оставляйте малолетних детей одних в квартире, прячьте спички в недоступные для них места.
- Помните, что сушить белье над газовой плитой опасно - оно может загореться.
- При запахе газа в квартире или подъезде обязательно сообщите по телефону 04, до приезда аварийной газовой службы не пользуйтесь огнем, не включайте и не выключайте электроприборы, так как возможно искрение и, как следствие, взрыв газа. Обязательно проветрите помещение.
- Не пытайтесь самостоятельно отремонтировать газовую плиту.
- Не применяйте открытый огонь при проверке утечки газа - это неминуемо вызовет взрыв. Лучше всего для этой цели использовать мыльный раствор.
- Обнаружив пожар, следует немедленно сообщить по телефону 01. Укажите точный адрес места пожара и что горит.
- Предупредите соседей и приступайте к эвакуации людей. Если возгорание небольшое, примите меры по тушению пожара.
- Желательно иметь в квартире огнетушитель.
- Перед уходом убедитесь, что выключена газовая или электрическая плита и другие электроприборы. Проверьте, погашены ли окурки, если есть курящие. Закройте окна и форточки, чтобы ветром окурки не разлетелись или не были занесены с вышестоящих этажей.
- Горящую электропроводку, электроприборы под напряжением можно тушить только специальным составом из огнетушителя. Тушение водой допускается, только после предварительного отключения электроэнергии выключателем/автоматом защиты в электрощите.
- При загорании телевизора немедленно выньте вилку шнура из штепсельной розетки и только тогда тушите загорание водой или накройте телевизор плотной тканью.
- Горящую легковоспламеняющуюся или горючую жидкость можно тушить песком, землей из цветочного горшка либо накрыв покрывалом из плотной ткани.

VII. Ресурсосбережение.

Теплосбережение.

Сбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может осуществляться за счет следующих мероприятий:

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

Экономия воды.

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

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

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 электрических волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;
- своевременное отключение неиспользуемых электробытовых устройств от сети;
- использование галогенных ламп с регулированием яркости - дает экономию до 30% энергии;
- использование люминесцентных ламп - обеспечивает по крайней мере четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания - в среднем 1,5 тыс., т. е. в 6-7 раз меньше. Но при этой ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3-4 года. Кроме того, не надо пренебрегать естественным освещением. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников;
- использование энергосберегающих ламп, они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80%;
- при приготовлении пищи не используйте кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60%. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30% энергии;
- не располагайте холодильник рядом с источником тепла, так как 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 два раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;
- приобретайте плиты с индукционными конфорками, они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки.

Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;

- используйте утюги с экономичным режимом. Секрет экономии энергии заключается в функции автоматического энергосбережения, которую можно использовать при нажатии на ручку утюга. Когда прибор включен, но при этом находится без движения (поднят или просто стоит на поверхности гладильной доски), паробразование 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, так как накипь обладает малой теплопроводностью и вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например четверть чайника.

Стиральная машина. Стиральные машины больше всего расходуют энергии при нагреве воды. Поэтому некоторые производители разработали такие модели стиральных машин, которые можно подключить непосредственно к горячей воде. Это помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при температуре 40 град.). 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 счет специальных программ с применением различных порошков и добавок, которые позволяют отстирывать даже очень сильно грязные вещи при температуре около 40-60 град. Снижение нагрева воды от 90 до 40-60 град, дает до 25% экономии средств.

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

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

- Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, потребляет электричество даже без телефона. 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.