

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Ростов-на-Дону

02.06.2025 г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, пр. М.Нагибина, д.47 именуемые в дальнейшем – «Собственники помещений» или «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью «УО Квадро», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 1 от 26.03.2015г., в лице директора Сакеллариуса Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», а вместе именуемые «Стороны», в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 07.05.2013 г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Цель и предмет договора

1.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме (в том числе предоставление коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме), обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

1.2 Управляющая организация по заданию Собственников помещений многоквартирного дома в течение срока действия Договора обязуется за плату осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом;
- обеспечивать предоставление коммунальных услуг, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях до заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями;
- осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

При толковании понятие «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не входит капитальный ремонт общего имущества.

1.3 Основные характеристики многоквартирного дома (в т.ч. на момент заключения настоящего договора), состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, отражены в технической документации многоквартирного дома.

1.4 Перечень и объем услуг и работ по управлению, содержанию техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме приведен в Приложении №7 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью и может быть изменен в соответствии с изменениями действующего законодательства либо по соглашению сторон. Услуги и/или работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц, не ущемляя прав и законных интересов каждой из Сторон настоящего договора.

1.5 Управляющая организация обеспечивает предоставление собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, следующих коммунальных услуг: теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Собственники помещений согласны приобретать предоставляемые Управляющей организацией коммунальные услуги.

1.6 Работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производятся в пределах границ эксплуатационной ответственности и отраженных в приложении №2 к настоящему договору и которое является его неотъемлемой частью.

2. Общие положения

2.1. Настоящий Договор является договором смешанного вида, с особым правовым режимом, т.к. включает в себя разные виды договоров, - а также является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.2. Настоящий договор заключен по инициативе управляющей организации.

2.3. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах землепользования в соответствии с нормами действующего законодательства.



3. Порядок взаимодействия Собственников помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом

3.1. Собственники помещений и УО при осуществлении деятельности по управлению Многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению Многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или УО, при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению Многоквартирным домом.

3.2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче УО для целей исполнения Договора, приведён в Приложении № 17 к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления Многоквартирным домом, УО совместно с членами Совета дома осуществляют необходимые действия для её получения.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки её представления УО Собственникам помещений и иным пользователям помещений в Многоквартирном доме (потребителям) указаны в Приложении № 4 к Договору.

3.4. Совет (Председатель совета) Многоквартирного дома в рамках делегированных общим собранием собственников и установленных Жилищным кодексом Российской Федерации полномочий осуществляет взаимодействие с УО по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом.

3.5. Руководство (требования к) пользователям помещений в Многоквартирном доме по соблюдению правил пользования помещениями, а также к Собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее – потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 5 к Договору.

3.6. Собственники помещений своей волей дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку их персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Объём указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 6 к Договору и доводятся до сведения потребителей путем их уведомления в порядке, указанном в Приложении № 4 к Договору.

3.7. Привлечение УО для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется УО самостоятельно. Привлечение УО специализированных организаций, действующих от своего имени, при непосредственном взаимодействии с потребителями, в целях исполнения Договора (далее – Представитель УО или Представитель), осуществляется в случаях и в порядке, указанных в Приложении № 1 к Договору.

3.8. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.9. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

3.10. Контроль за деятельностью УО в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и Советом дома в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

3.11. УО представляет Собственникам помещений ежегодный отчёт о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 4 к Договору. Отчёт УО составляется согласно Приложению № 15 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению Многоквартирным домом

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

4.1.1. УО оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416 «О



порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (с последующими изменениями и дополнениями).

4.1.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждён Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (с последующими изменениями и дополнениями).

4.1.3. Перечень и сроки выполнения работ, оказания услуг в первом году действия Договора, включённые в перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, приведены в Приложении № 8 к Договору.

4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые УО не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам УО уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ УО может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), замена вышедших из строя расходомеров, комплектов термопреобразователей сопротивления, ОПУ и иного оборудования на общедомовых узлах учёта, получение свидетельства о поверке паспорта узла учёта и иные работы на общедомовых узлах учёта, не относящиеся к минимально необходимым, которые не терпят отлагательства, выполняются УО незамедлительно, с выставлением Собственнику дополнительной оплаты в счёт-извещении. Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняются УО только при наличии решения членов Совета дома, если иное не предусмотрено Договором.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объёме, а также порядок приёмки таких работ и услуг указаны в Приложении № 10 к Договору.

4.1.6. УО удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, актами проверки и оценки оказания услуг и выполнения работ за каждый месяц, составляемыми по форме, указанной в Приложении № 10, 11 к Договору (форма может изменяться, в зависимости от применяемых форм бухгалтерского учёта в подрядной организации). Приёмка выполненных работ и оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества с составлением двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг в произвольной форме, осуществляется по требованию уполномоченного лица (далее – уполномоченное лицо), принимающего услуги, работы. Приёмка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется только с составлением УО акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости.

4.1.7. УО оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему ремонту общего имущества и неотложных непредвиденных работ в 2 (двух) экземплярах. Члены Совета дома в семидневный срок подписывают данные акты и возвращают 1 (один) экземпляр УО. Если в указанный срок УО не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

4.2. Порядок предоставления и учёт потребления коммунальных услуг

4.2.1. УО предоставляет Собственникам помещений (потребителям) следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газ путём заключения УО от своего имени и в интересах Собственников помещений и потребителей договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора, УО уведомляет Собственников помещений (потребителей) о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от неё меры для заключения соответствующих договоров ресурсоснабжения.

4.2.2. Условия предоставления Собственникам помещений (потребителям) коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме (далее – Правила предоставления коммунальных услуг). Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые Договором, представлены в Приложении № 13 к Договору.

4.2.3. Стороны согласовывают в Приложении № 13 к Договору дополнительные условия, подлежащие исполнению, в части учёта потребляемых коммунальных услуг: сроки снятия показаний приборов учёта, порядок представления соответствующей информации, представление сведений о количестве проживающих лиц и др.

4.2.4. Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме обязан в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и



законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении. В случае приобретения Собственником нежилого помещения в многоквартирном доме коммунальных ресурсов по указанным договорам такой Собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных ресурсов: плату за коммунальные услуги, предоставленные на содержание общего имущества, а также предоставлять в УО, в порядке и сроки, которые установлены Договором, информацию о показаниях индивидуальных приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающими организациями.

4.2.5. В случае обнаружения Собственником расхождения общей площади жилого помещения с фактически указанной в счёт-извещении, корректировка площади УО производится с момента подачи заявления, с предоставлением Собственником копии правоустанавливающего или иного документа (свидетельство о регистрации права собственности, технический паспорт), подтверждающего площадь такого жилого помещения.

5. Порядок определения цены Договора

5. Порядок определения цены Договора:

5.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 5.3. Договора, стоимости предоставленных коммунальных услуг, определяемой в порядке, указанном в п. 5.4 Договора.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества определяется УО ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ, услуг, определяемой в порядке, установленном в п. 5.3. Договора.

5.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне размеров платы за содержание и текущий ремонт жилых помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов, (далее – Размер платы и приведённом в Приложении № 7 к Договору.

5.4. Стоимость коммунальных услуг определяется исходя из объёма (количества) фактически предоставленных в расчётном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчётов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы) и перерасчётов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг. По требованию потребителей, УО обязана составить акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома подлежит ежегодной индексации не чаще одного раза в год по истечению года с даты последнего изменения тарифа по данной статье. Индексация размера платы за содержание и ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией, исходя из изменения индекса потребительских цен на территории Ростовской области, за предшествующий год, рассчитанного государственным органом по формированию статистической информации, не превышая его максимальное значение.

Управляющая организация размещает информацию об изменении цен (тарифов) на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома, не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое/нежилое помещение и (или) коммунальные услуги.

5.6. Стоимость иных работ, услуг, не включённых в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объёмам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен и расценок, устанавливаемому УО. УО самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

5.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами жилых/нежилых помещений, не является основанием для невнесения платы за содержание помещения и коммунальные услуги.

6. Порядок определения размера платы по Договору и порядок её внесения

6.1. Порядок определения размера платы за жилое помещение

6.1.1. Размер платы за жилое помещение устанавливается для Собственников жилых и нежилых помещений соразмерно планово-договорной стоимости работ, услуг, устанавливаемой минимальным Перечнем необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждённый Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 на каждый год действия Договора, в расчёте на один месяц (или ежемесячно в течение года) – за 1 (один) квадратный метр общей площади помещений в Многоквартирном доме.

6.1.2. УО оказывает Собственнику услуги по содержанию и выполняет работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по установленному размеру платы за жилое помещение, утверждённому на общем собрании собственников помещений.



6.1.3. Плата за жилое помещение для каждого Собственника помещения определяется исходя из размера платы, определенного в порядке, указанном в п. 6.1.1 и п. 6.1.2 Договора и доли каждого Собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего Собственнику помещения и стоимости коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяемой в порядке, установленном в п.6.1.4 настоящего договора.

6.1.4. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.5. Если в каждом году действия Договора Перечень услуг и работ (Приложение № 6) содержит условие о создании в таком году резервов, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения на соответствующий год действия Договора определяется с учётом целевых средств Собственников и иных потребителей на создание таких резервов.

6.2. Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 4.2.1. Договора, которые предоставляет УО потребителям в Многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчётный месяц).

6.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для Собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений (иным потребителям) в Многоквартирных домах, с учётом установленных такими Правилами условиями и порядком изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Основанием для изменения (уменьшения) размера платы за коммунальные услуги являются случаи непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность которые фиксируются потребителями или уполномоченным лицом и УО, путём оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 12 к Договору.

6.2.3. Требования к обеспечению своевременного учёта потребления коммунальных услуг УО и потребителями, а также порядок определения размера платы за коммунальные услуги приведены в Приложении № 13 к Договору.

6.2.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальными приборами учета, принадлежащему Собственнику – гражданину, при отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

6.2.5. В плату по Договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключённым ими прямым договорам с ресурсоснабжающими организациями.

6.3. Порядок определения платы за иные работы, услуги

6.3.1. УО вправе оказывать Собственникам помещений дополнительные работы и услуги в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

6.3.2. Плата за дополнительные работы и услуги, не включённые в Перечень работ и услуг согласно Приложению № 8 к Договору, устанавливается исходя из расценок, калькуляций (прейскуранта цен) установленных УО.

6.4. Внесение платы по Договору

6.4.1. Плата за жилое помещение, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п. 5.5 Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором (далее – плательщики) в УО, в том числе через её платежных агентов.

6.4.2. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 15 числа месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

6.4.3. Принятие общим собранием Собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в Многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится УО до плательщиков в порядке, установленном в Приложении № 4 к Договору.

6.4.4. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании расчётных документов, составляемых Представителем УО по расчётам с потребителями и предъявляемых к оплате плательщикам до 15 (пятнадцатого) числа месяца (согласно заключённым договорам с



ресурсоснабжающими организациями), следующего за расчётным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платежных (расчётных) документов для внесения платы по Договору приведён в Приложении № 14 к Договору.

6.4.5. Неиспользование Собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные и проживающие граждане, вносится в размерах, определяемых с учётом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

6.4.6. Оплата пеней (штрафов) за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком в платежном документе для внесения платы за жилищно-коммунальные услуги, выставляемом УО.

6.4.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются УО по заявкам потребителей (собственников), производится потребителями по согласованию с УО, путем включения соответствующей суммы стоимости оплаты работ и/или услуг, в расчетный документ (счет-квитанцию для оплаты жилищно-коммунальных услуг), составляемый Представителем УО по расчетам с потребителями до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем в котором была выполнена работа и/или услуга. Включение стоимости оплаты работы и/или услуги в расчетный документ (счет-квитанцию для оплаты жилищно-коммунальных услуг) осуществляется на основании письменного заявления Собственника.

6.4.8. На основании заключенного агентского договора от 01.09.2015г. плата за предоставленные жилищно-коммунальные услуги вносится «Заказчиком» на расчетный счет ООО «Квадро РКЦ» на основании выставляемого счета, в течение 10 дней после получения счета.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. УО обязана:

7.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и устранять аварии.

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

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные, связанные с управлением Многоквартирным домом документы, вносить изменения в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ, в порядке и сроках, установленных действующим законодательством.

7.1.5. Организовать и вести прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления Многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию уполномоченных лиц, осуществляющих приёмку выполненных работ и контроль деятельности УО по Договору, предоставлять им документы в порядке и в объёме, установленные Договором.

7.1.7. Предоставлять председателю Совета дома результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в объеме взятых обязательств.

7.1.8. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные в п. 3 раздела 1 Приложения № 4 к Договору.

7.1.8.1. Обеспечить размещение в Государственной информационной системе ЖКХ (далее – ГИС ЖКХ) расчетных документов (счет-квитанций для оплаты жилищно-коммунальных услуг) в срок не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

7.1.9. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника (потребителя).

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением УО обязательств по Договору.

7.1.11. Ответы на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляются Управляющей организацией в течение 10 рабочих дней, за исключением случаев, когда законом и/или Договором установлен иной срок для предоставления письменного ответа.

7.1.12. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.



7.1.13. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить потребителей, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме о причинах невыполнения, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально короткий срок с момента обнаружения.

7.1.14. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации потребителями помещений в Многоквартирном доме. Недостаток и дефект считается выявленным, если УО получила письменную заявку на их устранение.

7.1.15. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

7.1.16. Не позднее 3 (трех) календарных до проведения работ помещения, принадлежащего Собственнику, согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями в Многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения, не позднее чем за 10 (десять) дней до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

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

7.2. УО вправе:

7.2.1. В период действия Договора, УО вправе самостоятельно определить очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения данного обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год. УО вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные перечнем работ и услуг, утвержденных общим собранием, если таковые произведены с целью предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан, проживающих в Многоквартирном доме, устранения последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем УО обязана проинформировать Собственников помещений.

7.2.2. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по управлению, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

7.2.3. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом ответственность за выполнение обязательств по настоящему Договору лежит на УО.

7.2.4. В одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении № 7 Договора, в случае образования дебиторской задолженности по оплате за содержание и ремонт жилого помещения в размере свыше 50% по итогам квартала, при обязательном уведомлении членов Совета дома.

7.2.5. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объёме, в соответствии с выставленными платёжными (расчётными) документами.

7.2.6. Уведомлять потребителя о наличии задолженности по оплате коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения по сети подвижной радиотелефонной связи на пользовательское оборудование потребителя, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", размещения информации в платёжном документе либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.

7.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

7.2.8. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.



7.2.9. Ежемесячно, после окончания срока для оплаты за жилищно-коммунальные услуги, указанного в п. 6.4.2. Договора разместить на информационных стендах Многоквартирного дома списки Собственников помещений, имеющих задолженность свыше 2 (двух) месяцев. Содержание списков Собственников помещений, должно соответствовать требованиям Федерального закона "О персональных данных" от 27.07.2006 N 152-ФЗ.

7.2.10. Принимать от имени собственников помещений многоквартирного дома решения о передаче общего имущества многоквартирного дома (его части) в пользование на возмездной основе (аренду), если это не нарушает их права и законные интересы, а также заключать соответствующие договоры (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, согласованных с Советом многоквартирного дома, согласно калькуляций (расчетов), утвержденных УО. Направить полученные средства от использования (аренды) общего имущества на оплату задолженности за содержание и ремонт жилищного фонда Многоквартирного дома или платы за коммунальные услуги до погашения образовавшегося долга в полном объеме при положительном согласовании с членами Совета дома - в случае предъявления УО претензионных требований об оплате кредиторской задолженности ресурсоснабжающей организацией при возникновении задолженности за коммунальные услуги Собственника многоквартирного дома или иного потребителя по Договору перед УО свыше 2 (двух) месяцев. Финансовые средства, полученные от использования (аренды) общего имущества Многоквартирного дома, в первую очередь направляются на проведение текущего ремонта Многоквартирного дома и благоустройство земельного участка, а оставшиеся средства, в случае отсутствия задолженности перед ресурсоснабжающими организациями за коммунальные услуги более 1 (одного) месяца, по решению Собственников Многоквартирного дома. 3% от денежных средств используются УО на планирование и организацию работы, связанную с заключением и сопровождением соответствующих договоров, решению всех сопутствующих вопросов, осуществление бухгалтерского учёта, в том числе выставление счетов и контроль поступления платежей, и юридического сопровождения договоров, включая взыскание просроченной задолженности.

7.2.11. Заключать и расторгать от имени и в интересах Собственников договоры с третьими лицами, по установке, демонтажу и обслуживанию домофонного оборудования в Многоквартирном доме.

7.2.12. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей УО (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, в порядке и в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

7.2.13. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей УО, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.14. Осуществлять в соответствии с действующим законодательством, в пользу ресурсоснабжающей организации уступку прав требования к потребителям, имеющих задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

7.2.15. Осуществлять представление интересов Собственников помещений Многоквартирного жилого дома в органах государственной власти РФ и местного самоуправления, органах судебной системы РФ, по вопросам связанным с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, в пределах и объеме прав и обязанностей установленных настоящим Договором.

7.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в сроки, установленные договором управления.

7.3.2. Нести расходы по оплате за управление, содержание, техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги, предоставление которых не зависит от проживания (нахождения) Собственника и иных лиц в помещении.

7.3.3. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в Управляющую организацию в установленные сроки, а также предоставлять в УО иную информацию необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, установленную Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги будет рассчитываться в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учёта немедленно сообщать о них письменно, либо по



электронной почте или устно по телефону в УО и (или) аварийно-диспетчерскую службу, в случае наличия возможности, самостоятельно принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. Сообщать УО свои контактные телефоны и адрес электронной почты, которые будут использоваться для уведомления о задолженности за жилищно-коммунальные услуги, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе, в том числе для устранения возникших аварийных ситуаций. Уведомлять УО об изменении контактных данных. В случае если собственник (пользователь) не уведомил УО об изменении контактных данных (адрес нахождения имущества, номер телефона, электронная почта), или отказывается или не получает письменные предупреждения по своей вине, уведомления и извещения, отправленные по указанным контактным данным собственника, считаются доставленными, обязанности УО по письменному предупреждению, уведомлению и извещению считаются надлежащим образом исполненными потребителем жилищно-коммунальных услуг считается надлежащим образом уведомленным. В случае непредоставления сведений, указанных в настоящем пункте договора, Собственник принимает на себя обязательство во возмещению причиненного по его вине ущерба гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу, избежать которого не было возможности из-за невозможности получить доступ к месту проведения аварийных работ.

7.3.6. Предоставлять УО на безвозмездной основе помещения, относящиеся к общему имуществу Многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток и т.д.) данного дома.

7.3.7. Избрать совместно на общем собрании Собственников помещений совет дома и его председателя для осуществления оперативного взаимодействия с Управляющей организацией, подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и иных документов.

7.3.8. Соблюдать «Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них» указанные в Приложении № 5 к Договору.

7.3.9. Обеспечивать, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента обращения, доступ представителей УО в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с УО время, а в случае аварий - работников аварийных служб УО в любое время суток.

7.3.10. Незамедлительно сообщать УО о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.3.11. Предоставлять УО в течение 3 (трёх) рабочих дней следующие сведения:

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы УО за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорционально занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником данного помещения на нанимателя (арендатора);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

7.3.12. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 5 к Договору.

7.3.13. При заключении договора социального найма или найма в период действия Договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателя об условиях Договора.

7.3.14. В случае проведения в помещении принадлежащего Собственнику перепланировки и/или переустройства, затрагивающей изменение площади и/или конфигурации помещения, изменении расположения инженерно-технических коммуникаций, Собственник такого помещения в течение 3 (трех) рабочих дней со дня производства перепланировки и/или переустройства, обязан предоставить информацию о данном факте в адрес УО.

7.3.15. Соблюдать следующие требования:

- без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующего внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, самодельных устройств, дополнительные секции приборов отопления в том числе в застекленных лоджиях и балконах;



- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления);
- не использовать теплоноситель в системе горячего водоснабжения не по прямому назначению;
- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы горячего водоснабжения;
- без согласования с Управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;
- не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования. В случае возникновения аварийной ситуации на инженерных сетях незамедлительно предоставлять доступ к коммуникациям. Запрещено скрывать инженерные коммуникации, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, несъемными элементами отделки, которые могут стать препятствием для постоянного контроля состояния коммуникаций и (или) для проведения их оперативного ремонта;
- не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел, соблюдать правила содержания домашних животных и санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории;
- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в будние дни: с 23:00 до 07:00, в выходные дни: с 23:00 до 08:00, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других помещениях;
- производить ремонтные работы в помещениях с 8.00 часов до 20.00 часов, кроме субботы и воскресенья, а также праздничных дней. Ремонтные работы помещений могут производиться в субботу и воскресенье без шумового сопровождения (сверление, бурение и т.п.);
- информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения с предоставлением документов, подтверждающих надлежащее согласование не позднее трех рабочих дней до момента начала работ;
- не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально оборудованные для этого места (площадки для сбора твердых бытовых отходов);
- не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию (песка, строительного сора, тряпок, стекла, металлических и деревянных предметов, твердых хозяйственных отходов, наполнителя для кошачьего туалета, кофейной гущи, сигаретных окурков, газетной и оберточной бумаги, прокладок, подгузников и т.п.), а также химических веществ (растворителей, лаков, кислот и др.);
- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, электромеханическими и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

7.3.16 При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае хранения строительного мусора в местах общего пользования Управляющая организация без согласования с Собственником вывозит строительный мусор с территории многоквартирного дома с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в виде отдельной строки платежного документа, выставляемой Собственнику в стоимость таких услуг. Стоимость данных работ (услуг) отражается в платежном документе, выставляемом Управляющей организацией Собственнику, отдельной строкой.

7.3.17. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, жилищным законодательством и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от Представителя УО по расчётам с потребителями или от УО уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате, после предоставления соответствующих документов, подтверждающих право потребителей на меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от УО возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения УО своих обязанностей по Договору.

7.4.3. Получать от УО сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений УО плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от УО проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору.



7.4.5. Требовать в порядке, установленном в Приложении № 9 к Договору изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении (при подтверждении соответствующим актом отсутствия технической возможности установки индивидуального прибора учета). В случае отсутствия подтверждения технической возможности установки индивидуального прибора учета перерасчет выполняется только в случае, если отсутствие в помещении было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

7.4.6. Требовать от работников УО или ее Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие полномочий на доступ в помещение Собственника, для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом.

7.4.7. Предоставлять объекты общего имущества Многоквартирного дома для строительства, либо эксплуатации предприятиям связи (Интернет, телефония), а также рекламодателям, на основании принятого решения на общем собрании Собственников такого Многоквартирного дома.

7.4.8. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями УО, обращаться в УО.

7.4.9. Осуществлять контроль Собственниками помещений за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

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

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность УО, Собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, УО, Собственники помещений и иные потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению прямых убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Ответственность УО:

8.2.1. УО несёт ответственность перед потребителями за действия своих Представителей. УО несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности определенных в Приложении № 2).

8.2.2. УО несёт ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в размере действительного причинённого ущерба.

8.2.3. УО не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

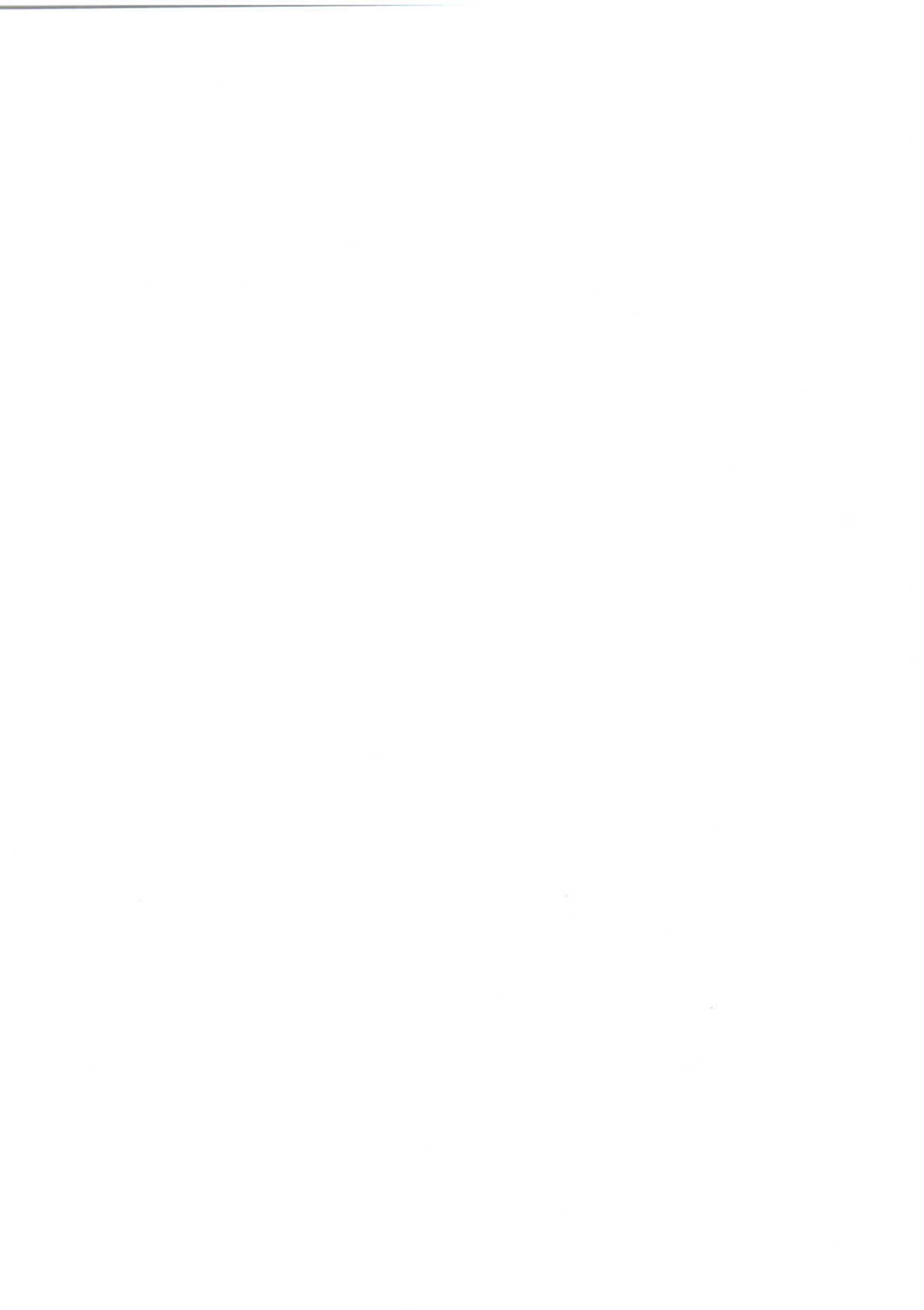
8.2.4. В случае оказания коммунальных и иных услуг ненадлежащего качества (в том числе в случаях, установленных «Правилами предоставления коммунальных услуг») и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, УО обязана произвести перерасчёт (уменьшение) платы Собственнику, от стоимости не предоставленных или не качественно предоставленных соответствующих услуг.

8.2.5. УО не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и (или) с нарушением действующего законодательства;
- аварий, произошедших не по вине УО и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

8.3. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.



8.3.2. При обнаружении несанкционированного подключения Собственником или иным потребителем внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам (электрооборудования, тепло, водоснабжения) УО обязана:

а) незамедлительно устранить (демонтировать) такое несанкционированное подключение и произвести доначисление платы за коммунальную услугу для потребителя, в интересах которого совершено такое подключение, за потреблённые без надлежащего учёта коммунальные услуги;

б) составить акт о несанкционированном подключении. Доначислить размер платы исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном УО, а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения УО такого несанкционированного подключения. В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10. При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

8.3.3. При обнаружении УО факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учёта, расположенного в жилом или нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учёта. УО обязана:

- прекратить использование показаний такого прибора учёта при расчётах за коммунальную услугу и произвести перерасчёт размера платы за коммунальную услугу для такого потребителя, исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учёта, указанной в акте проверки состояния прибора учёта, составленном УО, до даты устранения такого вмешательства.

8.3.4. В случае невозможности установить дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учёта, то доначисление производится начиная с даты проведения УО предыдущей проверки, но не более чем за 6 (шесть) месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учёта.

8.3.5. Доначисление размера платы объёмов коммунального ресурса Собственникам или иным потребителем внутриквартирного оборудования производится УО в случаях:

а) потребления коммунальных услуг, с нарушением установленного Договором порядка учёта коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, выразившимися во вмешательстве в работу соответствующего общего или индивидуального прибора учёта, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учёта или распределителя, за который отвечает Собственник или иной потребитель коммунальных ресурсов;

в) при иных действиях Собственника или пользующихся его помещениями в Многоквартирном доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учёта и распределителей.

9. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего договора

9.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением (-ями) в этом Многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в Многоквартирном доме, а также по требованию УО, либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания УО или Собственником своей вины в возникновении нарушения – акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей УО (обязательно), Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его Помещением (-ями) в этом Многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей), членов Совета дома и/или других лиц. Если в течение двух 2 (двух) часов в дневное время с момента сообщения Собственником или лицом пользующимся его помещением (-ями) в Многоквартирном доме о нарушении, представитель УО не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае, акт подписывается остальными членами комиссии.

9.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, по возможности причин и последствий недостатков: факты нарушения требований



законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его помещением (-ями) в этом Многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

9.4. Акт составляется в присутствии Собственника помещения и (или) пользующихся его помещением (-ями) в этом Многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (-ями) в Многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, членов Совета дома, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его помещением (-ями) в Многоквартирном доме, либо соседям, второй – УО.

10. Особые условия

10.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

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

10.3. Местом исполнения договора стороны установили место нахождения управляющей организации: 344113, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пр-т Королева, 16а., каб.101.

10.4. Настоящим Договором Стороны пришли к соглашению о том, что местом размещения сообщений о проведении предстоящих общих собраний Собственников помещений, информации о результатах голосования Собственников (протоколов), определены информационные доски многоквартирного дома.

10.5 Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», на передачу и обработку персональных данных (ФИО, паспортные данные, ИНН, адрес, учетно-регистрационные данные, данные о правоустанавливающих документах на помещение, а также вписке из ЕГРН и иные данные, необходимые для начисления платы за помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организации в целях организации деятельности по приему платежей за помещение, коммунальные услуги и иные услуги, печати и доставки платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления) персональных данных операторам по приему платежей (в том числе Банку, с которым заключен Договор на прием денежных средств от Собственников в счет внесения платы за предоставленные жилищно-коммунальные услуги), передачу представителю для взыскания платежей по настоящему Договору в судебном порядке и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

11.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента его акцептования (утверждения) на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, вступает в силу с «02» 06 2025 г., но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации сведений по управлению домами данных об управлении Многоквартирным домом лицензиатом и действует в течение 5 лет.

11.2. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на собрании собственников помещений, кроме случая, указанного в п. 6.4.3. Договора, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

11.3. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, УО производит сверку расчётов по Договору. Сумма превышения платежей, полученных УО от плательщиков в счёт вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внесшим соответствующую плату. Задолженность плательщиков перед УО, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платёжных документов, ежемесячно предоставляемых должникам УО до полного погашения задолженности.



11.4 Собственники помещений МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

В указанном случае Собственник обязан уведомить Управляющую организацию об отказе от исполнения настоящего договора не менее чем за два месяца до даты прекращения договора с приложением заверенной копии протокола общего собрания собственников, оформленного в соответствии с требованиями приказа Минстроя № 44/Пр от 28.01.2019г. За тридцать дней до даты прекращения договора Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о том, кому по решению собственников необходимо передать техническую и иную документацию на дом.

11.5. Управляющая организация в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если собственники помещений МКЖД не выполняют условия такого договора.

В указанном случае Управляющая организация обязана уведомить Собственника не менее чем за два месяца до даты прекращения договора. За тридцать дней до даты расторжения договора Собственник обязан уведомить Управляющую организацию о том, кому по решению собственников необходимо передать техническую и иную документацию на дом.

11.6. Досрочное расторжение договора Собственником, а также односторонний отказ Собственника от исполнения настоящего договора возможен после выплаты инвестиционной составляющей вложений Управляющей организацией в ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома, которая была согласована на общем собрании собственников помещений МКД.

11.7. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении или изменении договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

12. Порядок разрешения споров

12.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий Договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

12.2. Указанные в пункте 12.1 Договора переговоры проводятся при участии представителя УО, уполномоченного лица, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

12.3. В случае если споры и разногласия, возникшие при исполнении Договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту исполнения договора.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий договор и приложение к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на собрании. Договор составляется в 2 экземплярах. Один экземпляр хранится в УО, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для УО, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п. 13.3 Договора, составлен на 43 страницах, прошит, скреплен печатью УО и подписями руководителя УО и председателя Совета дома. Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора. По просьбе любого из Собственников помещений УО выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную УО и включающую в себя только текст самого Договора на 43 страницах. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 13.3 Договора, в месте хранения экземпляра Договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте УО, указанном в п. 4 раздела 1 Приложения №1 к Договору, на котором в обязательном порядке УО размещает все Приложения к Договору.. По просьбе Собственника помещения УО изготавливает копии приложений к Договору.

13.2. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

13.3. К Договору прилагаются:

Приложение №1 - Информация об УО, ее представителях, контролирурующих органах;

Приложение №2 - Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение №3 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение №4 - Порядок представления УО Собственникам помещений и иным потребителям в Многоквартирном доме информации об исполнении Договора;



Приложение №5 - Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них;

Приложение №6 - Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора;

Приложение №7 - Перечень работ, услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества. Структура платы;

Приложение №8 - Порядок изменения Перечня работ, услуг;

Приложение №9 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение №10 – Акт внеплановой проверки качества выполненных работ по содержанию жилищного фонда (выполнения условий договора между ООО «УО Квадро» и подрядной организацией);

Приложение №11 - Акт оценки качества выполненных работ плановой/внеплановой проверки качества выполненных работ по содержанию жилищного фонда (выполнение условий договора управления ООО «УО Квадро»);

Приложение №12 - Акт установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Приложение №13 - Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги;

Приложение №14 - Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору;

Приложение №15 - Форма ежегодного отчета УО;

Приложение №16 - Контроль за исполнением Договора УО;

Приложение №17 - Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов;

Приложение №18 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

Приложение № 1 к Договору управления многоквартирным домом

Информация об Управляющей организации, ее представителях, контролирурующих органах

1. Информация об Управляющей организации:

1. Управляющая организация: ООО «УО Квадро».

2. Юридический адрес: 344113, г. Ростов-на-Дону, пр. Королева, 16а.

3. Адрес фактического местонахождения органов управления Управляющей организации: г. Ростов-на-Дону, пр. Королева, 16а.

4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731: www.yokvadro.ru, ibzkh.ru, gzhi.donland.ru, reformagkh.ru

5. Адрес электронной почты: KVADRO_06@BK.RU

6. Режим работы подразделений (служб) Управляющей организации и телефоны:

Директор Сакуллариус Игорь Владимирович

приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом

тел.333-02-10

вторник с 16.00 до 18.00ч.

Первый заместитель директора

приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом

Стрельникова Наталья Викторовна

тел. 333-02-10

вторник – пятница с 9.00 до 18.00 ч.

Заместитель директора

приём собственников жилья по вопросам управления многоквартирным домом

Ольшанский Алексей Петрович

тел.333-02-10

вторник-пятница с 9.00 до 18.00 ч.

Главный инженер по вопросам эксплуатации инженерных систем

Перегудов Олег Викторович

тел. 333-02-10



вторник-пятница с 9.00 до 18.00 ч.

Ведущий инженер по вопросам теплоснабжения

Глазырин Юрий Юрьевич

тел.333-02-10

вторник-пятница с 9.00 18.00 ч.

Абонентский отдел - приём показаний

с 23 по 25 число

тел. 333-02-10

понедельник - пятница с 8.00 до 19.00 ч., суббота с 9.00 до 15.00ч.

Инспектор по регистрации граждан

Юлгушова Людмила Юрьевна

тел.333-02-10

Аварийно-диспетчерская служба, приём заявок потребителей

333-02-10

Круглосуточно (без выходных)

II. Информация о Представителях Управляющей организации:

В соответствии с п.3.7 Договора отдельные функции управления многоквартирным домом Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые соответственно выполняемым функциям вступают в непосредственное взаимодействие с потребителями. По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с потребителями в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в Договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице. Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия Договора доводится Управляющей организацией до сведения потребителей до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке и сроки, указанные в Приложении № 5 к Договору для доведения Управляющей организацией до потребителей информации о Представителях и их функциях:

- Техническое и сервисное обслуживание узлов учета теплоснабжения и автоматизированных узлов управления тепловой энергией - ИП Митрошин А.И.;

- Сбор, транспортировка, размещение (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора – _____;

- Сбор, транспортировка, утилизация ртутьсодержащих предметов - _____;

- Аварийное и техническое обслуживание общедомовых газовых сетей - _____;

- Техническое обслуживание общедомовых вентиляционных каналов – _____;

- Техническое обслуживание лифтов – _____.

Все положения Договора и приложений к нему, регулирующие отношения потребителей с Представителем, при отсутствии соответствующего Представителя относятся к отношениям потребителей с Управляющей организацией, а именно:

- Содержание общего имущества многоквартирного дома;

- Аварийное обслуживание внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и отопления многоквартирных домов;

- Аварийное, техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомового электрооборудования и электрических сетей многоквартирных домов;

-Содержание и ремонт общего имущества: конструктивных элементов многоквартирных домов, детских площадок, внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, подвалов, крыш многоквартирных домов, ремонт инженерного оборудования многоквартирных домов;

- Осуществление деятельности по приему платежей физических лиц.

III. Информация о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства:

- Государственная жилищная инспекция Ростовской области. Адрес: 344000, г. Ростов-на-Дону, проспект Театральный, д. 85. Электронная почта: gzhi@donland.ru. Справочные телефоны: (863) 210-22-16 (приемная начальника инспекции), (863) 210-22-13 (сектор кадровой работы), (863) 210-21-93 (отдел правовой работы), (863) 210-22-50 (контрольно-аналитический отдел), (863) 210-22-45 (отдел жилищного надзора по г. Ростову-на-Дону), (863) 210-22-30 (территориальный отдел жилищного надзора);



- Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области. Центральный офис Службы расположен по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский, д. 17, 3 этаж, тел. (863) 269-80-01, факс. (863) 269-79-66, E-mail: rsgsnro@rsgsnro.donland.ru, Почтовый адрес центрального офиса Службы: 344050, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 112;

- Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ростовской области (Управление Роспотребнадзора по Ростовской области). Адрес: 344019, г. Ростов-на-Дону, ул. 18 линия, д. 17; контактный телефон - (863) 251-05-92, факс (863) 251-77-69, адрес электронной почты - master@61.rospotrebnadzor.ru, официальный сайт - <http://www.61.rospotrebnadzor.ru>.

Прием граждан осуществляется в приемной Президента Российской Федерации в Южном федеральном округе (ул.Б.Садовая, 71/16), согласно графику

- Управление Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области. Адрес: 344006, г. Ростов-на-Дону, пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403. Телефон: (863) 263-31-04, Факс: (863) 240-99-59, e-mail: to61@fas.gov.ru

Городское управление коммунального хозяйства и благоустройства в г. Ростове-на-Дону. Адрес: ул. Социалистическая, 77, e-mail: pridemnaia06@mail.ru. Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00, выходной - суббота, воскресенье.

Прокуратура Ростовской области - почтовый адрес: 344011, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, 101, официальный сайт www.prokuror-rostov.ru, e-mail: press_pk@donpac.ru, дежурный прокурор: тел. (863) 210-55-99, телефон доверия: (863) 210-55-99. Прокуратура Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону – адрес: г. Ростов-на-Дону, ул. Орбитальная, 34, тел.(863) 235-39-99.

Администрация Ворошиловского района города Ростова-на-Дону. Адрес: 344113, г. Ростов-на-Дону, бульвар Комарова, 28, стр.5, телефон: (863) 235-73-11, факс: (863) 233-44-13, e-mail: adminvor@rostov-gorod.ru. Режим работы: понедельник-четверг с 9.00 до 18.00, пятница с 9.00 до 17.00, перерыв с 13.00 до 14.00, выходной - суббота, воскресенье.

Приложение № 2 к Договору управления многоквартирным домом

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

Адрес	пр. М.Нагибина, д.47
Серия, тип постройки	
Год постройки	1957
Количество этажей	4
Количество подъездов	5
Количество жилых помещений	40
Количество нежилых помещений	4
Общая площадь дома	2586,00
Общая площадь жилых помещений	2118,5
Общая площадь нежилых помещений	467,5
Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	61:44:0010901:1741
Лифты пассажирские	0

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества, утвержденных Правительством Российской Федерации.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка.

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – указаны в договорах снабжения ГХВС, тепловой энергии, электроснабжения и водоотведения.



2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

- по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовым инженерным системам горячего водоснабжения – первые отключающие устройства на отводах внутриквартирной разводки от стояков. При отсутствии отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении.

В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с УО) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние.

- при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке ГВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

- при устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - до первых стыковых соединений, на ответвлении от канализационного стояка.

- по внутридомовой системе отопления – стояки и проектные обогревающие элементы.

В случае переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка.

-при замене Собственником участка проектных стальных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку.

-при устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб.

- по внутридомовой системе электроснабжения - первое болтовое присоединение вводного кабеля на первом отключающем устройстве в этажном щите.

- по системе вентиляции – входное отверстие вентиляционного канала.

В случае выполнения собственниками переустройства, вследствие чего нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, установки в вентиляционные отверстия вентиляторов и воздуховодов – ответственность за нерабочее состояние системы вентиляции ложится на собственников помещений.

Приложение № 3 к Договору управления многоквартирным домом Состав общего имущества многоквартирного дома

1. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) кровля;

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

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



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

е) детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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

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

4. 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.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования.

Приложение № 4 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям

в многоквартирном доме информации об исполнении Договора:

I. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением Договора, потребителям.

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей, на официальном сайте в сети Интернет

2) путем указания информации в платежном документе;

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления;

II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации.

Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации.

III. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами.

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанном в Приложении № 1 к Договору.

Приложение № 5 к Договору управления многоквартирным домом

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

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них, предназначено для собственников и нанимателей помещений, а также для граждан пользующихся помещениями данных лиц (далее Потребители). Настоящее Руководство включает в себя обязательные требования к соблюдению Потребителями следующих нормативных правовых актов: Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон Российской Федерации от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон Российской Федерации от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федеральный закон Российской Федерации от 21 декабря 1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», Постановление Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»,



Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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 Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 года № 390 «О противопожарном режиме», Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 года № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов», Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Приказ МЧС России от 18 июня 2003 года № 313 «Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)», Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года № 64 (ред. от 27 декабря 2010 года) «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10» (вместе с «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»), «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004» (утв. Госстроем России).

Собственник и наниматель жилого помещения обязаны ознакомить членов своей семьи и иных лиц, проживающих в жилом помещении, с данным Руководством. Собственник нежилого помещения обязан ознакомить лиц, постоянно находящихся в нежилом помещении, с данным Руководством. Собственник помещения обязан ознакомиться со сведениями об истечении сроков эксплуатационной надежности конструктивных элементов и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме и внутриквартирного оборудования в месте, указанном в настоящей Руководстве.

I. Общие требования.

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества. Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. Содержание общего имущества в многоквартирном доме осуществляется собственниками и нанимателями совместно. Содержание помещений и оборудования, размещенного в нем (за исключением оборудования, отнесенного к общему имуществу) индивидуально каждым. В состав услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входят следующие работы и услуги:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями собственники и наниматели обязаны:

- а) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- б) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- в) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- г) обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;



д) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;

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

ж) производить текущий ремонт жилого помещения. К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому собственниками или нанимателями за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения) не отнесенного к общему имуществу.

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги собственники и наниматели уплачивают пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает их от уплаты причитающихся платежей. Обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг возникает у собственников помещений с момента возникновения права собственности, а у нанимателя с момента заключения договора социального (специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

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

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

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

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

н) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу в сроки указанные в Приложении №14 Договора.

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

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

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

II. Потребителям запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;



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

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

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

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

ж) производить переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений без получения соответствующих разрешений.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме.

Состав общего имущества определяется:

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

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

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

Определение состава общего имущества необходимо для: формирования договорных отношений. Состав общего имущества, подлежащий управлению является обязательным (существенным) условием договора управления многоквартирным домом (ч.3 ст. 162 ЖК РФ); разграничения внутридомовых инженерных систем (ВДИС) от внутриквартирных инженерных сетей, а также внешних сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей); разграничения видов финансирования на содержание и ремонт внутриквартирных инженерных систем и ВДИС (индивидуальная, солидарная оплата); установления границ эксплуатационной ответственности для собственников, управляющей, обслуживающей и ресурсоснабжающей организаций.

В состав общего имущества включаются:

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

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

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

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

IV. Инженерные системы.

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения.

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

Внутридомовая инженерная система водоотведения.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин,

тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

Внутридомовая система отопления.

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

Внутридомовая система электроснабжения.

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

Внешняя граница сетей.

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

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения.

Переоборудование и перепланировка жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Переоборудование жилых помещений включает в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, "джакузи", стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации и может включать: перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, не допускаются. Перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается. Собственник (наниматель), допустивший самовольное переустройство жилого и подсобного помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования, обязан привести это помещение в прежнее состояние. 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;

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления.

Отопительные приборы и трубопроводы в квартирах должны быть окрашены масляной краской не менее двух раз и надежно закреплены. При подготовке помещений к зиме Потребители обязаны установить уплотняющие прокладки в притворах оконных и дверных проемов, заменить разбитые стекла, оклеить оконные рамы, если не установлены стеклопакеты. Запрещается самовольно демонтировать, переносить, увеличивать поверхность нагрева или количество отопительных приборов, а также производить замену отопительных



приборов предусмотренных проектной или технической документацией без специального разрешения организации по обслуживанию жилищного фонда. Запрещается прокладку новых или замену существующих (проектных) подводящих и отводящих трубопроводов. Запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения. Пользование водопроводом и канализацией.

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Пользование вентиляционной системой.

В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать. В случае выполнения собственниками переустройства, вследствие которого нарушается приток наружного воздуха в помещения квартир, собственникам необходимо выполнить мероприятия по устройству приточных клапанов.

Потребителям запрещается: Заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья, Производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов. Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

Пользование балконами и лоджиями.

При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций балконов (разрушения краев балконной плиты или трещин между балконной плитой и стеной) лоджий, козырьков и эркеров потребитель обязан сообщить об этом управляющей организации. Ящики для цветов Потребитель вправе устанавливать на балконах только в соответствии с указаниями проекта. Изменять оформление балконов и устанавливать новые кронштейны для крепления цветочных ящиков допускается лишь по проекту и согласованию с органами местного самоуправления. Не допускается размещение на балконах и лоджиях громоздких и тяжелых вещей, их захламления и загрязнения. Запрещается пользование балконом и лоджией в случае их аварийного состояния.

VII. Требования пожарной безопасности.

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности. Запрещается хранение баллонов с горючими газами в квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, путях эвакуации, лестничных клетках, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Запрещается:

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



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

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

г) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, загромождать балконы и квартиры;

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

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

з) складировать отходы, образовавшиеся во время ремонта, в местах временного хранения отходов. Вывоз отходов образовавшихся во время ремонта, собственник или наниматель вывозит в специально отведенные для этого места самостоятельно или на основании договора со специализированной организацией. Входы на лестничные клетки и чердаки, а также подходы к пожарному оборудованию и инвентарю не должны быть загроможденными. Размещение на лестничных площадках бытовых вещей, оборудования, инвентаря и других предметов не допускается. Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

Практические советы о том, как не допустить возникновения пожара в жилых помещениях:

Содержите в исправном техническом состоянии электрические выключатели, розетки и вилки. Эксплуатация электропроводки с поврежденной или ветхой изоляцией запрещена. Не оставляйте без присмотра включенные электронагревательные и газовые приборы. Не устанавливайте электронагревательные приборы вблизи горючих предметов. Не подключайте самостоятельно дополнительные бытовые электроприборы, которые превысят допустимую номинальную мощность потребляемой энергии. Внимание! Эксплуатация электроприборов с превышением допустимой мощности может привести к перегрузке и возникновению пожара. При эксплуатации электроутюгов, электроплиток, электрочайников используйте несгораемые подставки. Не применяйте для защиты электросети самодельные предохранители («жучки»).

Не курите в постели – это опасно, возможно загорание и отравление угарным газом.

Не оставляйте детей без присмотра, не поручайте им надзор за включенными электроприборами и обогревательными приборами не оставляйте малолетних детей одних в квартире, прячьте спички в недоступные для них места.

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 электрическая плита и другие электроприборы. Проверьте, погашены ли окурки, если есть курящие. Закройте окна и форточки, чтобы ветром окурки не разлетелись или не были занесены с вышестоящих этажей.

ПОМНИТЕ!

Горящую электропроводку, электроприборы можно тушить водой, только предварительно отключив электроэнергию выключателем в электрощите. При загорании телевизора немедленно выньте вилку шнура из штепсельной розетки и только тогда тушите загорание водой или накройте телевизор плотной тканью. Горящую легковоспламеняющуюся или горючую жидкость можно тушить накрыв покрывалом из плотной ткани, песком, землей из цветочного горшка.

VIII. Ресурсосбережение.

Теплосбережение.

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий: установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения; замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла; установка на окна теплоотражающих пленок; заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов; остекление балконов и лоджий; установка термостатических и запорных вентилях на радиаторах; заделка межпанельных и компенсационных швов; утепление наружных стен.

Экономия воды.

Экономия холодной и горячей воды может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий: установка приборов учета; своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды в секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день; замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель



устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30% до 50%.); установка смесителей оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30–40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного; установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами; использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды; установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком; использование стиральной машины с фронтальной загрузкой; использование посудомоечной машины; замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий: управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии; установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения; использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее).

Экономия электроэнергии на 15–45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращения вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети; своевременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети; использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономию до 30% энергии; использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт заменяет лампу накаливания напряжением 60 Вт. Затраты окупаются менее чем за год, а служит она 3-4 года. Кроме того, не надо пренебрегать естественным освещением. Светлые шторы, светлые обои и потолок, чистые окна, умеренное количество цветов на подоконниках увеличат освещенность квартиры и сократят использование светильников; используйте энергосберегающие лампы они служат в 10 раз дольше обычных лампочек накаливания, а экономия энергии достигает 80%; при приготовлении пищи не используйте кастрюли, диаметр которых не соответствует размеру конфорок на плите. Это приводит к потере до 20% тепла. Посуда с искривленным дном может привести к перерасходу электроэнергии до 40-60%. Накрывайте кастрюлю крышкой. Это даст экономию до 30% энергии; не располагайте холодильник рядом с источником тепла, т.к. морозильная камера будет потреблять больше энергии на охлаждение. Холодильник надо ставить в самое прохладное место кухни, желательно возле наружной стены; используйте холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки; приобретайте плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки; используйте утюги с экономичным режимом. Секрет экономии энергии заключается в функции автоматического энергосбережения, которую можно использовать при нажатии на ручку утюга. Когда прибор включен, но при этом находится без движения (поднят или просто стоит на поверхности гладильной доски), парообразование автоматически прекращается, что приводит к меньшему потреблению электроэнергии; экономьте энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше; своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например четверть чайника.

Стиральные машины.

Стиральные машины больше всего расходуют энергии при нагреве воды. Поэтому некоторые производители разработали такие модели стиральных машин, которые можно подключить непосредственно к горячей воде. Что помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при температуре 40 градусов). Кроме того, автоматический датчик загрузки обеспечивает подачу ровно такого количества воды, которое необходимо для достижения наилучшего результата при стирке — таким образом уменьшается расход электроэнергии. Если такое невозможно, то уменьшить расход можно за счёт применения специальных программ с применением различных порошков и добавок, которые позволяют отстирывать даже очень сильно грязные вещи при температуре около 40-60 градусов. Снижение нагрева воды от 90 до 40 -60 градусов даёт до 25 % экономии. При использовании пылесоса на треть заполненный мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%, соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии. Чаще производите чистку пылесборника вашего пылесоса. Любое бытовое оборудование, оставленное в режиме ожидания (не выключенное из розетки) приводит к



потреблению электрической энергии. Телевизор с экраном среднего размера (с диагональю 20-21 дюйм) потребляет в режиме ожидания в сутки 297 Вт/ч, а за месяц — почти 9 кВт/ч, музыкальный центр — около 8 кВт/ч в месяц, видеомэгафон — почти 4 кВт/ч в месяц. Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно потребляет электричество. 95% энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

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

Приложение № 6 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения Договора

1. Цели обработки персональных данных граждан:

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

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору,
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов,
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи,
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей в принудительном (судебном) порядке.

2. Операторы по обработке персональных данных.

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

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

3. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации.

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

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

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

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

5. Перечень действий с персональными данными:

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

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека).

Данный способ обработки осуществляется с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2008 года № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации».

7. Срок хранения персональных данных

Срок хранения персональных данных потребителей «по достижению цели обработки информации» составляет 3 года, т.е. по истечении срока хранения этих данных, а именно в случае расторжения, либо окончания срока действия Договора.

8. Дополнительные условия

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

**Приложение № 7 к Договору управления многоквартирным домом
Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.**

Структура платы за услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и выполнению текущего ремонта общедомового имущества дома №47 по пр.М.Нагибина, г.Ростова-на-Дону			
Общая начисляемая площадь дома	2 586,00		
Площадь жилых помещений - 2 118,5м2; нежил.помещений - 467,5 м2			
			с 01.05.2024г.
Наименование	Тариф за 1 м2 в месяц	Стоимость в месяц	Стоимость за 8 мес.
1. Плата за работы и услуги по управлению МКЖД, в т.ч. налоги	11,16	28 859,76	230 878,08
1.1. Затраты на организацию эксплуатации жилого дома;			
1.2. Услуги расчетно-кассового центра, размещение в ГИС ЖКХ			
1.3. Услуги взыскания дебиторской задолженности			
1.4. Услуги колл-центра, АДС			
2. Содержание общедомового имущества дома, в т.в. налоги:	11,34	29 325,24	234 601,92
Содержание прилегающей придом.территории:	4,05	10 473,30	83 786,40
уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	3,80	9 826,80	78 614,40
благоустройство прилегающей территории	0,25	646,50	5 172,00
вывоз иных отходов	0,00	0,00	0,00
содержание и уборка контейнерной площадки	0,00	0,00	0,00
обустройство контейнерной мусорной площадки			
Дезинфекция, дератизация подвала, ИТП	0,17	439,62	3 516,96
Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	3,20	8 275,20	66 201,60
Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.	0,45	1 163,70	9 309,60
Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону: промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос.поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.	0,11	284,46	2 275,68
Обслужив. и планово-предупредит. ремонт инжен. коммуникаций в т.ч. з/п и оплата налогов	2,40	6 206,40	49 651,20
Обслуживание и содержание общедом.коллектив.антенны	0,30	775,80	6 206,40
Обслуживание и содержание домофонного оборудования	0,00	0,00	0,00
Обслуживание УУХВС, съем показаний, подача данных	0,36	930,96	7 447,68
Обслуживание общед. газового хозяйства по договору с ПАО Газпром газораспределение, обследование вентканалов	0,30	775,80	6 206,40
3. Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в т.ч. материал и налоги	3,50	9 051,00	72 408,00
ИТОГО тариф с 01.05.2024г. г., в т.ч. НДС 20%			
	26,00р.	67 236,00р.	537 888,00р.

1 Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий):

1.1 Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов



1.1.1 Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений постоянно

1.1.2 Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций постоянно

1.1.3 Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности постоянно

1.2 Работы, выполняемые в зданиях с подвалами

1.2.1 Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений постоянно

1.2.2 Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер, исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод – постоянно; исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений – постоянно; обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями – постоянно.

1.2.3 Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей постоянно

1.2.4 Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов по мере необходимости

1.2.5 Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий по мере необходимости, но не реже 1 раза в год

1.2.6 Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек по мере необходимости.

1.2.7. Очистка подвальных помещений от отходов (в том числе мусора) по мере необходимости, но не реже 1 раза в год.

1.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен

1.3.1 Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий

1.3.2 Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий постоянно согласно плану мероприятий

1.3.3 Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными постоянно конструкциями в домах со стенами из мелких блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий согласно плану мероприятий

1.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий

1.4.1 Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий

1.4.2 Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану мероприятий

1.4.3 Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.

В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ



1.4.4 Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение постоянно согласно плану восстановительных работ

1.4.5 Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий

1.5.1 Контроль состояния и выявление нарушений условий постоянно эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ согласно плану восстановительных работ.

1.5.2 Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш.

1.6.1 Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек постоянно.

1.6.2 Устранение нарушений, приводящих к протечкам незамедлительно.

1.6.3 Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.6.4 Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ.

1.6.5 Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя и других элементов на крышах. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ незамедлительно согласно плану восстановительных работ.

1.6.6 Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.6.7 Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ

1.6.8 Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод по мере необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)

1.6.9 Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости

1.6.10 Закрытие дверей и металлических решеток на замки постоянно

1.7 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц

1.7.1 Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.7.2 Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.8 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов



1.8.1 Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей. Постоянно согласно плану восстановительных работ

1.8.2 Контроль состояния (работоспособности подсветки) информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.). В случае выявления повреждений и нарушений – постоянно согласно плану разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая ремонт и установку информационных знаков восстановительных работ

1.8.3 Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.4 Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.8.5 Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.8.6 Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды по мере необходимости

1.9 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу

1.9.1 Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов постоянно согласно плану. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и их проведение.

1.10 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу

1.10.1 Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений постоянно согласно плану восстановительных работ.

1.11 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу.

1.11.1 Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

1.12 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу.

1.12.1 Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно незамедлительно согласно плану восстановительных работ.

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

2.1 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции

2.1.2 Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ.

2.1.2 Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений по мере необходимости

2.1.3 Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ постоянно согласно плану восстановительных работ

2.3 Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим водоснабжением, водоотведением

2.3.1 Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)

2.3.2 Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) постоянно

2.3.3 Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем незамедлительно

2.3.4 Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно

2.3.5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости

2.3.6 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу по мере необходимости

2.3.7 Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов постоянно

2.3.8 Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации незамедлительно

2.3.9 Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации незамедлительно

2.3.10 Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока по мере необходимости.

2.3.11 Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе незамедлительно

2.3.12 Прочистка ливневой канализации по мере необходимости, но не реже 1 раза в год

2.3.13 Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.3.14 Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб.

2.4 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления

2.4.1 Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) постоянно

2.4.2 Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода) постоянно

2.4.3 Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем незамедлительно

2.4.4 Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) постоянно

2.4.5 Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) по мере необходимости

2.4.6 Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу незамедлительно

2.4.7 Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

2.4.8 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления 1 раз в год

2.4.9 Проведение пробных пусконаладочных работ ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

2.4.10 Удаление воздуха из системы отопления ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

2.5 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования

2.5.1 Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки постоянно

2.5.2 Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения постоянно

2.5.3 Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования постоянно.

2.5.4 Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших постоянно лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды

2.6 Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)

2.6.1 Контроль состояния и работоспособности коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб.

В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционных датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.) постоянно согласно плану восстановительных работ

2.6.2 Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов 1 раз в квартал

2.6.3 Снятие показаний коллективного прибора учета ежемесячно

2.6.4 Обеспечение проведения проверок коллективного прибора учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета

2.6.5 Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию:

- проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб;

- установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля;

- составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию 1 раз в год и после установки (замены) прибора учета

3 Работы и услуги по содержанию иного общего имущества.

3.1 Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества.

3.1.1 Сухая уборка (подметание) лестничных площадок и маршей, 1 раз в неделю (1-10 этаж).

3.1.2 Ежедневная влажная уборка (подметание) лестничных площадок и маршей до почтовых ящиков.

3.1.3 Мытье пола лестничных площадок, маршей 2 раза в месяц (1-10 этаж).

3.1.4 Влажная протирка перил, плафонов, панелей 1 раз в месяц

3.1.5 Влажная протирка подоконников, оконных решеток, мытье окон, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек 2 раза в год.

3.2 Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года.

3.2.1 Очистка крышек люков колодцев от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см по мере необходимости.

3.2.2 Сдвигание свежеснегосвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов 3 раза в сутки.

3.2.3 Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада 1 раз в сутки.

3.2.4 Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда 1 раз в двое суток во время гололеда

3.2.5 Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега 1 раз в сутки

3.2.6 Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами 1 раз в сутки во время гололеда.

3.2.7 Очистка урн от мусора 1 раз в сутки.

3.2.8 Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории 1 раз в сутки

3.3 Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц

3.3.1 Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу

3.3.2 Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы

3.3.3 Перевозка снега на полигон автосамосвалами

3.3.4 Утилизация снега на полигоне

3.4 Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года

3.4.1 Уборка и подметание придомовой территории, в том числе территории детской площадки 2 раза в месяц

3.4.2 Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд 1 раз в сутки

3.4.3 Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов 1 раз в сутки

3.4.4 Промывка урн, установленных возле подъездов 1 раз в месяц

3.4.5 Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории 1 раз в сутки

3.4.6 Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории. Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории 2 раза в течение периода по мере необходимости

3.4.7 Уборка газонов, расположенных на придомовой территории 1 раз в трое суток

3.5 Работы по содержанию детских, спортивных площадок и их элементов (песочниц, качелей, горок и другого игрового и спортивного оборудования), расположенных на придомовой территории.

3.5.1 Контроль состояния и выявление повреждений элементов детской, спортивной площадки (песочницы, качели, горки и другого игрового и спортивного оборудования).

В случае выявления повреждений – проведение ремонтных работ, включая замену поврежденных элементов с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) постоянно.

3.5.2 Контроль состояния и выявление повреждений ограждения детской, спортивной площадки. В случае выявления повреждений – замена поврежденных участков ограждения с последующей их окраской в теплый (весенне-летний) период (при необходимости) постоянно по мере необходимости

3.5.3 Окрашивание поверхности бордюра 1 раз в течение периода

3.6 Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов

3.6.1 Сбор и вывоз твердых бытовых отходов (в том числе крупногабаритного мусора)

3.6.2 Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп; сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов постоянно по мере необходимости

3.7 Работы по обеспечению требований пожарной безопасности

3.7.1 Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, противопожарного водоснабжения постоянно.

4 Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания

4.1. Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем круглосуточно

4.2 Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем круглосуточно

4.3 Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах круглосуточно или в автоматизированной системе учета таких заявок (при ее наличии)

4.4 Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями постоянно

4.5 Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения круглосуточно

4.6 Отражение сведений, полученных аварийно - диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, в соответствующих журналах круглосуточно

4.7 Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения незамедлительно

4.8 Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей. Незамедлительно при поступлении сигналов об аварии или повреждении

4.9 Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих круглосуточно ресурсоснабжающих организаций. В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений круглосуточно

5 Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе

5.1 Содержание паспортной службы

5.1.1 Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги постоянно

5.1.2 Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных постоянно.

5.2 Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги постоянно.

5.2.1 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 постоянно.

5.2.2 Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме 1 раз в месяц.

5.2.3 Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения ежемесячно.

5.2.4 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 постоянно.

2. Форма плана текущего ремонта МКД на 20 ____ год

№	Вид работ текущего ремонта	Объем и Ориентир. сумма затрат (руб.)	Сроки выполнения	Исполнитель
1.				

Перечень работ может быть утвержден на внеочередном общем собрании собственников в случае, если по итогам осмотра дома Управляющей организацией будет установлена неотложность проведения работ.

Приложение № 8 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок изменения Перечня работ, услуг

Изменение видов работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг, а также графика выполнения таких работ и оказания таких услуг, исключение из указанного Перечня и включение в него отдельных видов работ, услуг (далее - изменение Перечня работ, услуг) допускается в период действия Договора в следующих случаях и в порядке:

1. Изменение Перечня работ, услуг при необходимости приведения его в соответствие с установленным Правительством Российской Федерации минимальным перечнем необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме работ, услуг (минимально-необходимых работ, услуг) осуществляется по предложениям Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

2. Изменение Перечня работ, услуг осуществляется, кроме случаев, указанных в п.1 и 5 настоящего Приложения, по инициативе собственников помещений или по инициативе Управляющей организации путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников.

3. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом допускается в следующих случаях:

1) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ;

2) при установлении Управляющей организацией возможности изменения графика выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг для целей полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею работ.

4. Принятие решения общим собранием собственников о проведении энергоэффективных мероприятий, направленных на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов, путем заключения энергосервисного договора на общедомовые нужды не приводит к изменению Перечня работ, услуг. Такой договор заключается собственниками помещений по согласованию с Управляющей организацией одним из двух способов:

- или с Управляющей организацией, выступающей в соответствующем договоре энергосервисной компанией (в указанном случае энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается отдельно от Договора);

- или с организацией, оказывающей энергосервисные услуги, при условии наделения Управляющей организации полномочиями по заключению ею такого договора в интересах собственников от имени собственников. Энергосервисный договор на общедомовые нужды заключается по правилам, установленным Правительством Российской Федерации.

5. Изменение Перечня работ, услуг путем принятия соответствующих решений на общем собрании собственников в случаях, указанных в пунктах 1, 2, 3 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор. Изменение Перечня работ, услуг путем его согласования с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в условия Договора. Информация об указанных изменениях работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

6. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности выполнения Управляющей организацией работ, услуг, входящих в состав минимально-необходимых работ, услуг, не допускается.

7. Если решение об изменении Перечня работ, услуг путем включения в него минимально-необходимых работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 1 и 3 настоящего Приложения, не принято на общем собрании собственников, Управляющая организация обязана выполнить такие работы и оказать такие услуги, а собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации соответствующие расходы.

Приложение № 9 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения

1. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг

1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными в случае отсутствия со стороны Собственников многоквартирного дома актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг и выполнении работ, установленных правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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».

2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные предписания в рамках государственного и муниципального контроля деятельности по управлению многоквартирным домом и неисполнение в сроки, указанные в данных предписаниях, на основании чего Управляющая организация производит перерасчет за оказанные услуги.

3. Работы по текущему ремонту выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ после их выполнения, в том числе в обеспечении их качества.

4. Приемка выполненных работ, оказанных услуг, осуществляется Управляющей организацией ежемесячно, с составлением актов проверки и оценки работ, оказанных услуг, согласно Приложений № 11, 12 к Договору. В случае оформления актов нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерывов оказания услуг и выполнения работ, при условии своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг собственниками многоквартирного дома, Управляющая организация производит перерасчет за некачественно оказанные услуги, выполненные работы, в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 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».

5. При оформлении акта выполненных работ или оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

а) уполномоченное лицо, вправе изложить в акте замечания, с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое

осуществляется путем подписания данного акта уполномоченным лицом (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты);

б) по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу.

II. Порядок уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Уменьшение (перерасчет) платы за содержание и ремонт жилого помещения производится:

1) при несвоевременном (нарушении срока) выполнении работ, оказании услуг – в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491;

2) при неполном, некачественном выполнении работ, оказании услуг, зафиксированным в заявках (жалобах) потребителей и (или) в актах выполненных работ, оказанных услуг, и (или) в актах нарушения качества выполненных работ, оказанных услуг (при невозможности обеспечить качественное выполнение работ, оказание услуг в последующие периоды). Уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется по формуле указанной в п.10 Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491. Размер платы (плата) уменьшается на основании актов проверки и оценки работ, оказанных услуг, оформленных по форме, установленной в Приложениях № 11, 12 к Договору.

Приложение № 10 к договору управления многоквартирным домом АКТ

внеплановой проверки качества выполненных работ по содержанию жилищного фонда
(выполнения условий договора между ООО «УО Квадро» и подрядной организацией)

(число, месяц, год)

Основание: заявление или устное обращение собственника.

Вид

работ

(вывоз ТБО, обслуживание домофонного оборудования, обслуживание ОПУ, коллективной антенны и т.д.)

Замечания, выявленные в процессе проверки выполнения условий договора, подрядной организацией

Итог

внеплановой

проверки

(сроки устранения выявленных нарушений условий договора и сумма изменения размера платы по договору)

Управляющая организация: _____

Исполнитель: _____

М.П.

М. П.

Примечание: форма акта может меняться в зависимости от применяемых бухгалтерских форм подрядными организациями.

Приложение № 11 к договору управления многоквартирным домом

Утверждаю:

Директор ООО «УО Квадро»

_____ И.В. Сакеллариус

« _____ » _____ 202__ г.

АКТ

оценки качества выполненных работ

плановой/внеплановой проверки качества выполненных работ по содержанию жилищного фонда
(выполнение условий договора управления ООО «УО Квадро»)

(число, месяц, год)

Основание: заявление или устное обращение собственника

Вид

работ

Замечания, выявленные в процессе проверки выполнения условий договора управления

Итог _____ плановой/внеплановой _____ проверки

(сроки устранения выявленных нарушений условий договора управления и сумма изменения размера платы по статье содержание и ремонт

жилья)

Управляющая организация: _____ Собственник _____ кв.№ _____:

М.П.

Примечание: форма акта может меняться в зависимости от применяемых бухгалтерских форм.

Приложение № 12 к Договору управления многоквартирным домом

АКТ

установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 20__ г.

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что «___» _____ 202__ г. с ___ час. ___ мин. в многоквартирном доме № _____ (квартире № _____) по адресу: г. _____, ул. _____ на границе эксплуатационной ответственности имело место _____ (наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____ (способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью: _____ (название и тип приборов, фото-видеосъемка, свидет. показания, данные измерения параметров качества, др.)

1.4. Задолженность собственника многоквартирного дома за жилищно-коммунальные услуги на день составления акта или на 1 (первое) число месяца составляет:

1.5. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/_____/_____/_____

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирном доме № _____ (квартира № _____) по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. _____ произошло «___» _____ 202__ г. в ___ час. ___ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или _____ (м3, ед, т.д.).

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие: _____ (причины: действия непреодолимой силы: _____ было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан; _____ предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства);

----- было связано с аварией на
наружных сетях и сооружениях

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное
лицо _____

Представитель управляющей организации,
действующий на основании _____

(Ф.И.О., должность, телефон)

_____/_____/_____/_____

**Приложение № 13 к Договору управления многоквартирным домом
Условия предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов
коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка
определения размера платы за коммунальные услуги**

Понятия, используемые в настоящем приложении, означают следующее: "индивидуальный прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире). "Исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги; "коллективный (общедомовой) прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом; "коммунальные услуги" - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме. "Коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения; "нежилое помещение в многоквартирном доме" - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; "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; "общий (квартирный) прибор учета" - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в коммунальной квартире; "потребитель" - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги; "централизованные сети инженерно-технического обеспечения" - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем); Понятия "жилое помещение" и "управляющая организация" употребляются в настоящем приложении в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354 (далее – Правила № 354) и Договором управления. Коммунальные услуги предоставляются потребителям начиная с установленного жилищным законодательством Российской Федерации момента, а именно: с момента возникновения права собственности на жилое помещение - собственнику жилого помещения и проживающим с ним лицам; со дня заключения договора найма - нанимателю жилого помещения по такому договору и проживающим с ним лицам; со дня заключения договора аренды - арендатору жилого помещения и проживающим с ним лицам;

б) состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома или жилого дома;

в) предоставление коммунальных услуг потребителю осуществляется круглосуточно (коммунальной услуги по отоплению - круглосуточно в течение отопительного периода), то есть бесперебойно либо с

перерывами, не превышающими продолжительность, соответствующую требованиям к качеству коммунальных услуг, приведенным в приложении № 1 к Правилам №354

г) предоставление коммунальных услуг осуществляется в необходимых потребителю объемах в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг;

д) качество предоставляемых коммунальных услуг соответствует требованиям, приведенным в приложении № 1 к Правилам №354

е) техническое состояние внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования соответствует установленным требованиям и готово для предоставления коммунальных услуг.

2. Предоставление коммунальных услуг

2.1. Коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления предоставляются:

а) холодное водоснабжение, то есть снабжение холодной питьевой водой, подаваемой по централизованным сетям холодного водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

б) горячее водоснабжение, то есть снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

в) водоотведение, то есть отвод бытовых стоков из жилого дома, из жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а также из помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, по централизованным сетям водоотведения и внутридомовым инженерным системам в доме - осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг)

г) электроснабжение, то есть снабжение электрической энергией, подаваемой по централизованным сетям электроснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом, в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме - осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг.

д) отопление, то есть подача по централизованным сетям теплоснабжения и внутридомовым инженерным системам отопления тепловой энергии, обеспечивающей поддержание в жилом доме, в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в помещениях, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, температуры воздуха, указанной в п.15 приложения № 1 к Правилам № 354 - осуществляется круглосуточно в течение отопительного периода и срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг. Отопительный период начинается и заканчивается в установленные органом местного самоуправления сроки.

3. Требования к качеству коммунальных услуг должно соответствовать:

а) холодное водоснабжение – требованиям, указанным в п. 1, 2, 3 приложения №1 к Правилам №354

б) горячее водоснабжение – требованиям, указанным в п. 4, 5, 6, 7 приложения №1 к Правилам №354

в) водоотведение – требованиям, указанным в п. 8 приложения №1 к Правилам №354

г) электроснабжение – требованиям, указанным в п. 9, 10 приложения №1 к Правилам №354

д) отопление – требованиям, указанным в п. 14, 15, 16 приложения №1 к Правилам №354.

Указанные требования к качеству коммунальных услуг применяются до вступления в силу иных норм и требований Законодательства Российской Федерации.

4. Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета (ИПУ)

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг потребитель в жилых и нежилых помещениях ежемесячно снимает его показания и в период с 23 по 25 число каждого месяца передают полученные показания представителю Управляющей организации любым из следующих способов:

1. На сайте УО www.gkh-kvadro.ru

2. По электронной почте KVADRO_06@BK.RU

3. По телефону 333-02-10

4. Путем заполнения отрывного талона в счет-квитанции и последующей передаче через специально установленные в подъездах дома ящики для показаний.

5. Порядок установления количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета холодной, горячей воды и электроэнергии.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета горячей воды, и (или) холодной воды, и (или) электрической энергии, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается в соответствии с настоящими Правилами исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

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

В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, а также при наличии возможности определения даты начала их проживания и при условии подписания акта собственником жилого помещения (постоянно проживающим потребителем) указывается дата начала их проживания. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю), а при отказе в получении такого акта делается отметка.

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

При отсутствии информации о постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем.

Расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, прекращается со дня, следующего за днем:

- ввода в эксплуатацию индивидуального и (или) общего (квартирного) прибора учета горячей воды, холодной воды и (или) электрической энергии, предназначенного для учета потребления такого (таких) коммунальных ресурсов в жилом помещении, которым пользуются временно проживающие потребители;

- окончания срока проживания таких потребителей в жилом помещении, который указан в заявлении собственника или постоянно проживающего потребителя о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями, но не ранее даты получения такого заявления исполнителем. Исполнитель имеет право проверить достоверность полученной от собственника информации об окончании срока временного проживания граждан в течение 10 дней.

6. Порядок проведения проверок состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний

-порядок проведения проверок состояния индивидуальных приборов учета и правильности снятия их показаний указан в п.80-85 Правил №354

7. Определение объема предоставляемых коммунальных услуг и размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в нежилом помещении указывается в договоре холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и отопления.

Приложение № 14 к Договору управления многоквартирным домом

Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единым и предъявляется УО к оплате плательщикам.

2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору соответствует примерной форме такого платежного документа, утвержденной Приказом Минстроя России от 29 декабря 2014 года № 924/ПР.

При заполнении и использовании Платежного документа Управляющая организация, её Представитель по расчетам с потребителями и плательщики руководствуются Методическими рекомендациями по заполнению платежного документа, утвержденными указанным в настоящем пункте приказом Минстроя России.

3. Плательщикам – гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу плательщика Управляющей организацией.

Плательщик - гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Управляющую организацию по расчетам с потребителями о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также обратиться в Управляющую организацию для получения платежного документа с указанием в нем вносимых сумм по частично (предварительно) оплачиваемым услугам или по которым оплачивается задолженность.

Если плательщик – гражданин производит частичную, предварительную или оплату задолженности, без указания видов оплачиваемых услуг и соответственно вносимых по ним сумм, произведенная таким плательщиком частичная, предварительная оплата или оплата задолженности распределяется пропорционально начисленным платежам, по видам услуг, по платежным документам, по которым производится частичная, предварительная оплата или оплата задолженности.

4. Плательщикам – юридическим лицам предъявляется счет на оплату, который необходимо получить в ООО «УО Квадро», если иной порядок получения таких подлинников не будет согласован с Управляющей организацией.

5. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца

Приложение № 15 к Договору управления многоквартирным домом

Форма ежегодного отчета управляющей организации ООО «УО Квадро» о выполнении условий договора управления за предыдущий год (в соответствии с п.11 ст.162 ЖК РФ)

-1-

<i>Статьи оказанных услуг</i>	Входящие остатки на	Оплачено/ Затраты	Начислено/ Получено	Разница	Исходящие остатки на
1.Содержание и ремонт общ. имущества:					
2. Дополнит. финансовые источники					
3.Отопление и ГВС:					
4.Холодное водоснабжение и стоки					
5.Электроэнергия:					
ИТОГО:					

структура платы

Наименование	Тариф	Стоимость	Стоимость
	за 1 м2 в месяц	в месяц плановая	за 8 мес. фактическая
1. Плата за работы и услуги по управлению МКД, в т.ч. налоги	11,16	28 859,76	
1.1. Затраты на организацию эксплуатации жилого дома;			
1.2. Услуги расчетно-кассового центра, размещение в ГИС ЖКХ			
1.3. Услуги взыскания дебиторской задолженности			
1.4. Услуги колл-центра, АДС			
2. Содержание общедомового имущества дома, в т.в. налоги:	11,34	29 325,24	
Содержание прилегающей придом. территории:	4,05	10 473,30	
уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);	3,80	9 826,80	
благоустройство прилегающей территории	0,25	646,50	
вывоз иных отходов	0,00	0,00	
содержание и уборка контейнерной площадки	0,00	0,00	
обустройство контейнерной мусорной площадки			
Дезинфекция, дератизация подвала, ИТП	0,17	439,62	
Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)	3,20	8 275,20	
Приобретение спецодежды, инвентаря, спец. средств.	0,45	1 163,70	
Подготовка систем отопления и ГВС к отопительному сезону:	0,11	284,46	
промывка; опрессовка систем отопления, ГВС; ревизия запорной арматуры, гос. поверка и замена измерительных приборов УУТЭ и т.д.			
Обслужив. и планово-предупредит. ремонт инжен. коммуникаций в т.ч. з/п и оплата налогов	2,40	6 206,40	
Обслуживание и содержание общедом. коллектив. антенны	0,30	775,80	
Обслуживание и содержание домофонного оборудования	0,00	0,00	
Обслуживание УУХВС, съём показаний, подача данных	0,36	930,96	
Обслуживание общед. газового хозяйства по договору с ПАО Газпром газораспределение, обследование вентканалов	0,30	775,80	
3. Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома, в т.ч. материал и налоги	3,50	9 051,00	

Список организаций, использующих общедомовое имущество МКД (разместивших свое оборудование)						
За период						
№ п/п	Наименование организации	Место размещения	№, дата заключения договора	Период оплат (месяц)	Сумма договора руб. в месяц	Фактическая оплата по договору
ИТОГО:						

Месяц / Дом	Показания УУТЭ ОПУ ХВС водоотведения ОПУ ЭЭ	Тариф	Оплата	Начислено жителям (руб.)	Начислено неж. пом. (руб.)	Разница (руб.)
Сальдо на _____ г.						
месяц _____						
Итого:						

Приложение № 16 к Договору управления многоквартирным домом

Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

1. Члены Совета дома имеют право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:

- участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
 - предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
 - обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
 - обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
 - привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
 - получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления предъявленного к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.
2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:
- участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
 - ознакомления с содержанием технической документации на многоквартирный дом, необходимой для осуществления контроля;
 - составления актов осмотров технического состояния общего имущества;
 - рассмотрения отчетов, предусмотренных в Приложении № 16.

3. На основании выданной собственниками помещений многоквартирного дома доверенности, председатель совета многоквартирного дома выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в таком доме, а также по делам связанным с управлением многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.

**Приложение № 17 к Договору управления многоквартирным домом
Перечень технической документации на многоквартирный дом
и иных связанных с управлением домом документов**

Перечень технической документации:

1. Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)
2. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
3. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
4. Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:
 - 4.1. инженерных коммуникаций
 - 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета
 - 4.3. электрического оборудования
 - 4.4. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества) Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы
5. Кадастровый план (карта) земельного участка
6. Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома
7. Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями.
8. Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета

Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) Договора. Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ

по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

а) проектную документацию (копия проектной документации) полученную от Управляющей компании ранее осуществляющей функции по управлению МКД и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и утвержденными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

б) реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений в многоквартирном доме и арендаторов (пользователей нежилых помещений), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности;

в) документы регистрационного учета граждан, в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

г) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме по договору об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также подлинник такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета.

е) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

ж) журнал учета показаний общедомового прибора учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы;

з) заявления собственников, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

Приложение № 18 к договору управления Многоквартирным домом

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Неисправности конструктивных элементов и оборудования. Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером.

1. Аварийные работы

1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли). Не более 1 суток

2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения. Не более 1 суток

3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием). Немедленно

4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих многоквартирный дом, отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования. При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 2 ч

5) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Не более 3 часов.

6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения. Не более 3 часов.

7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети). Немедленно.

8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений - не более 5 суток

9) Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций Многоквартирного дома (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций - не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)

- 10) Нарушение связи наружной облицовки и других архитектурных элементов, установленных на фасадах, со стенами. Немедленное принятие мер безопасности.
- 11) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:
- а) в зимнее время не более 1 суток
 - б) в летнее время не более 3 суток
- 12) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах). Не более 1 суток
- 13) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
- 14) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования. Не более 3 суток
- 15) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами. Не более 5 суток
- 16) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников). Не более 3 суток.
- 17) Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав Многоквартирного дома, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности).

Адреса и реквизиты сторон

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация Квадро» (ООО «УО Квадро»)

Юридический адрес: 344113, г.Ростов-на-Дону, пр. Королева, 16А, каб.101.

Почтовый адрес: 344113, г.Ростов-на-Дону, пр. Королева, 16А, каб.101.

Телефон 333-02-10; e-mail: kvadro_06@bk.ru сайт - www.gkh-kvadro.ru

ИНН 6161055347, КПП 616101001, ОКПО 62245290, ОКВЭД 70.32, ОГРН 1096193001860;

Банковские реквизиты:

Расчётный счёт 40702810752090027723 в Юго-Западный банк ПАО Сбербанк г.Ростов-на-Дону;

Корр.счёт 30101810600000000602; БИК 046015602.

Директор _____



И.В. Сакеллариус

Собственник нежилого помещения _____

Рост

(подпись)

Ростенко Татьяна

(ФИО)