

**Договор
управления многоквартирным домом**

г. Ростов-на-Дону

« » _____ 201_ г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____ (именуемые в дальнейшем – собственники помещений или собственники) и Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Дом», имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 309 от «11» июня 2015 г., в лице директора Чалова Родиона Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», 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 «__» _____ 2016г.), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация (далее по тексту – УО) по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению Многоквартирным домом, а именно:

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме (далее – потребителям), в порядке, установленном в разделе 4.2. Договора;

в) оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности УО при исполнении Договора приведены в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении № 2 к Договору и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги.

1.4. Управление Многоквартирным домом, как самостоятельным объектом управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях надлежащего содержания общедомового имущества Многоквартирного дома, с учётом состава конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения Многоквартирного дома, отвечающих требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению Многоквартирными домами (п. 4.1.1. Договора), а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме (п. 4.1.2. Договора).

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 собственников помещений на условиях, согласованных с УО.

2.3. УО предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 3).

2.4. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в установленных границах землепользования.

**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 № 5 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. 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 № 3 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.

Согласие на обработку персональных данных, указанных в данном пункте Договора, собственник помещения дает путем проставления подписи в Реестре собственников помещений (Приложение № 15 к Договору управления многоквартирным домом).

3.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе УО, 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.

3.8. 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.

3.9. Контроль за деятельностью УО в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и Советом дома в порядке, установленном в Приложении № 9 к Договору.

3.10. УО представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путём его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к Договору. Отчёт УО составляется согласно Приложению № 11 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 теряют олатгательства, 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 № 12 к Договору.

4.1.7. УО оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему (капитальному) 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 - отопление и горячее водоснабжение. 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 вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в многоквартирном доме заключать договоры холодного 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 услуг: плату

за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (в составе платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме), а также представлять 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 представлением 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), 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.

5.5. 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 определяет срок действия цен на такие работы и услуги по согласованию с собственниками.

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 порядком их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года № 290 на каждый год действия Договора, в расчёте на один месяц (или помесечно 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, определённого 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.

6.1.4. Если в каждом году действия Договора Перечень услуг и работ (Приложение № 8) 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. или уполномоченным лицом и УО, путём оформления соответствующего акта по форме, указанной в Приложении № 13 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 индивидуальным прибором учёта, принадлежащему Собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству фактически проживающих граждан в таком помещении, подтверждённый двусторонним актом УО.

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 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 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчётным) месяцем.

6.4.3. Принятие общим собранием Собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании 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 20 (двадцатого) 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 граждане, вносится в размерах, определяемых с учётом порядка, указанного в п. 6.2.4 Договора.

6.4.6. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком по выставяемому ему платёжному (расчётному) документу УО.

6.4.7. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются УО по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с УО, путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения – на банковский счёт или в кассу УО.

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 в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

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 объёме 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.

7.1.9. 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. Рассматривать в установленные сроки письменные (направленные посредством электронной и факсимильной связи) заявления, обращения и предложения Собственников помещений и потребителей по устранению недостатков отдельных видов работ, услуг в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления, либо по факсимильной связи, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения заявления по электронной почте, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления Многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731). Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ об удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении, с указанием мотивированных причин отказа.

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 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения, 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 15 (пятнадцать) дней до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

7.1.17. При необходимости направлять Собственнику и другим потребителям в Многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме.

7.1.18. 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. 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.

7.2.3. В одностороннем порядке изменить перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, указанного в Приложении № 8 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.

7.2.4. Средства, полученные за счёт предоставления в пользование (аренду) объектов общего имущества, до конца финансового года оставлять на своём расчётном счёте, и при составлении сметы расходов на последующий год, направлять их на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных услуг, услуг по вывозу и утилизации ТБО, КГО, и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированных УО в общее имущество средств, возмещение убытков по непредвиденным расходам, актам вандализма, и др. УО вправе, в случае производственной необходимости, производить перераспределение средств – в размере тарифа между видами работ и услуг, для обеспечения надлежащего состояния общего имущества Многоквартирного дома, в целях оказания более качественных услуг.

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

7.2.6. 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».

7.2.7. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты пеней в соответствии с действующим законодательством РФ, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.

7.2.8. 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 3 (трёх) месяцев.

7.2.9. Сдавать в аренду объекты общего имущества Многоквартирного дома, для размещения на прилегающем земельном участке временных конструкций, а также для установки и эксплуатации рекламных конструкций с использованием общего имущества Собственников Многоквартирного дома, согласно калькуляциям (расчетам), утвержденным УО и согласованным с Советом дома. Зачислить полученные средства на лицевой счет дома для дальнейшего использования 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 могут быть направлены на проведение капитального ремонта Многоквартирного дома. Средства полученные от использования (аренды) общего имущества Многоквартирного дома распределяются УО в следующем порядке: 97% от размера указанных средств направляются на выполнение работ УО по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а 3% - 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.

7.2.10. 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

7.2.11. 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.

7.2.12. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой соответствующей коммунальной услуги.

7.2.13. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и 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. Предоставлять УО информацию, необходимую для расчёта платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года № 354.

7.3.3. 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.

7.3.4. При временном неиспользовании помещения, сообщать УО свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

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

7.3.6. Соблюдать «Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них» указанные в Приложении № 3 к Договору.

7.3.7. 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.

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

7.3.9. 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).

7.3.10. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 3 к Договору.

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

7.3.12. Нессти 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 в порядке, установленном в Приложении № 12 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.

7.4.5. Требовать от работников УО или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение, для осуществления деятельности, связанной с управлением Многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки, удостоверение, либо иной подобный документ).

7.4.6. 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.

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

7.4.8. Осуществлять контроль Собственниками помещений за выполнением УО её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 9 к Договору.

7.4.9. 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 № 1).

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. В случае несвоевременного или не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить УО пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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) произвести доначисление размера платы исходя из объёмов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключённого оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы, за период, начиная с даты осуществления такого подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном УО с привлечением представителей соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения;

в) произвести начисление штрафа за несанкционированное подключение к коммунальным услугам в размере, предусмотренном ст.7.19 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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. Особые условия

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

9.2. 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. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

10.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента его акцептования (утверждения) на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме или уполномоченным Собственниками лицом и вступает в силу с « » 201_г. и действует до « » 201_г.

10.2. 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.

10.3. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- УО не приступила к управлению Многоквартирным домом в срок превышающий 3 (три) месяца с даты, указанной в п. 10.1 Договора;

- при наличии необходимых на то условий, УО не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 (трех) месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне работ, услуг, в т.ч. согласованным с уполномоченным лицом, в порядке, установленном в п. 4.1.2 Договора;

10.4. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в мкд в установленном порядке приняли решение о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило УО уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания собственников и документы, подтверждающие факт неисполнения УО взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением УО своих обязательств.

10.5. УО вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиком платы по Договору приводит к невозможности для УО исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением плательщиком платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности плательщика по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 1 (один) месяц.

10.6. При принятии УО решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случае, предусмотренном в п. 10.5. Договора, УО уведомляет об этом Собственников помещений не менее чем за 2 (два) месяца до расторжения Договора путём указания на своё решение в платежных документах, направляемых Собственникам помещений. Договор считается расторгнутым УО с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем, в котором УО вторично уведомила Собственников помещений о предстоящем расторжении Договора.

11.7. 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, внёсшим 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. Порядок разрешения споров

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

11.2. Указанные в пункте 11.1 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.

11.3. 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.

12. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к Договору

12.1. 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, после чего подписывают Договор путём проставления своих подписей в Реестре Собственников помещений, приведенном в Приложении № 15 к Договору. 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.

12.3 Договора, составлен на _____ 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 _____ страницах. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к Договору, указанных в п. 12.3 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, за исключением Приложения № 15. По просьбе Собственника помещения УО изготавливает копии приложений к Договору (кроме Приложения № 15).

12.2. 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.

12.3. К Договору прилагаются:

Приложение №1 - Характеристика Многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение №2 - Состав общего имущества Многоквартирного дома;

Приложение № 3 - Руководство по пользованию помещениями в многоквартирных домах и оборудованим, расположенным в них;

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

Приложение № 5 – Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением домом документов;

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

Приложение №7- Структура платы за услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и выполнению текущего ремонта общедомового имущества дома;

Приложение №8 - Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

Приложение №9 - Контроль за исполнением Договора Управляющей организацией

Приложение №10 - План текущего ремонта;

Приложение №11 - Форма ежегодного отчета управляющей организации ООО «Ростов-Дом» о выполнении условий договора управления за предыдущий год;

Приложение №12 - Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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 - Реестр собственников помещений.

Приложение №1 к Договору управления многоквартирным домом

**1. Общие характеристики многоквартирного дома,
находящегося в управлении по Договору управления многоквартирным домом**

Общие характеристики дома:

Здание (его характеристики)	Примечание
Год постройки	
Вид здания	
Количество этажей	
Количество подъездов	
Количество квартир	
Общая полезная площадь МКД, кв. м	
Общая площадь квартир, кв. м	
Уборочная площадь: - межквартирные лестничные площадки; - места общего пользования; - крыши	
Перечень общего имущества дома	
Асфальтовая отмостка здания	
Асфальтовые площадки перед входами в подъезды дома	
Фасадная часть / входной узел подъезда дома	
Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом (в т. ч. сервитут)	
Контур заземления дома	
Крыша здания (вид)	
Крыша помещений лифтовых машинных отделений	
Система водостока с крыши	
Лифтовые шахты	
Вентиляционные шахты:	
Лестничные марши в каждом подъезде	
Металлические ограждения и перила на лестничных маршах, в каждом подъезде	
Металлические лестницы выхода на крышу	
Помещения: - электрощитовой - машинных отделений лифтов - теплового пункта - мусороприёмных камер	
Фкна (рамы), остеклённые в подъездах на межэтажных площадках	
Бочки освещения МОП и тех.подвала (энергосберегающие лампы в антивандальных плафонах)	
Двери: - металлические входные в подъезды - металлические входа в подвальные помещения - деревянные выхода на крышу - входа в помещения мусороприёмных камер - входа в помещения машинных отделений лифтов	
Домофонное оборудование (магнитный замок, доводчик, пульт вызова, регистратор, блок питания)	
Оборудование теплового пункта: (УУТЭ, рамка управления, измерительные приборы, запорная арматура, и др.)	
Оборудование электрощитовой (шкаф распределительный, входные электросчётчики квартирной, лифтовой групп и МОП трансформаторы тока, рубильники, и др. элементы)	
Газовое оборудование: - наружное (от внешней границы раздела с ОАО Ростовгоргаз – газовой задвижки до входа газовой трубы в стену здания) - внутридомовое (стояки, запорная арматура)	
Вижняя разводка / стояки систем: - отопления - горячего водоснабжения - холодного водоснабжения - канализации	
Замок для дверей: - выхода на крышу - входа в подвал - лифтовых машинных отделений - помещений мусорокамер Комплект телевизионной антенны, кабелей и оборудования Контейнерная площадка (металлическое ограждение, бетонное покрытие площадки, металлические контейнера)	

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 границам, установленным 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 подсоединения 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 (установка пластиковых окон и т.д.), в следствие 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.

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 (эlevatorные 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 не несущие 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.

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, кабинках лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- е) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации (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 проверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его проверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;

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 6 месяцев;

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 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, клеить 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 (установка пластиковых окон и т.д.), в следствие 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. Запрещается демонтировать установленные на балконах и лоджиях эвакуационные лестницы и заваривать, загромождать люки.

Электрические плиты.

Электрические плиты должны присоединяться к электрической сети с помощью специального штатного соединения с заземляющим контактом. Техническое обслуживание электроплит должно быть организовано собственником помещения один раз в год. При техническом обслуживании проводятся: измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни; измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штатной вилкой); проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа; осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

VII. Требования пожарной безопасности.

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности. Запрещается хранение баллонов с горючими газами в 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, порошок, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;
- б) 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 экономии воды до 30–40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного; установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами; использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды; установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком; использование стиральной машины с фронтальной загрузкой; использование посудомоечной машины; замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии.

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

Экономия электроэнергии на 15–45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращение вредных гармоник и вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети; одновременное отключение не используемых электробытовых устройств от сети; использование галогенных ламп с регулированием яркости дает экономии до 30% энергии; использование люминесцентных ламп обеспечивает, по крайней мере, четырехкратную экономию электроэнергии. Современная энергосберегающая лампа служит 10 тыс. часов, в то время как лампа накаливания — в среднем 1,5 тыс. часов, то есть в 6-7 раз меньше. Но при этом ее стоимость примерно вдвое больше. Компактная люминесцентная лампа напряжением 11 Вт 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 кВтч в месяц, видеомэгафон — почти 4 кВтч в месяц. Зарядное устройство для мобильного телефона, оставленное включенным в розетку, нагревается, даже если там нет телефона. Это происходит потому, что устройство все равно потребляет электричество. 95% энергии используется впустую, когда зарядное устройство подключено к розетке постоянно.

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

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.

Приложение №5 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

2. 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).

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

**Структура платы за услуги по управлению, обслуживанию, содержанию и выполнению текущего ремонта
общедомового имущества дома**

Общая полезная площадь (площадь жилых и нежилых помещений)

Наименование	Тариф за 1 м2 в месяц	Стоимость в месяц плановая	Стоимость фактически
1. Плата за работы и услуги по обслуживанию МЖД.			
Затраты на:			
Организацию эксплуатации жилого дома;			
Планирование работ по обслуживанию и ремонту общего имущества			
Составление смет; составление актов;			
Оплата за услуги расчетного центра;			
Мониторинг, осмотры и обследование элементов общего имущества дома			
Установление взаимоотношений, заключение договоров с ресурсоснабжающими и смежными организациями, банками;			
Анализ финансовой деятельности, составление годового отчета;			
Эксплуатационные и накладные расходы (канцелярские принадлежности, обслуживание оргтехники, оплата телефона, изготовление бланков, оплата налогов и т. д.)			
Обслуживание и содержание сайта УО, программное обеспечение;			
2. Прибыль обслуживающей организации			
3. Содержание общедомового имущества дома:			
уборка прилегающей территории к дому, в границах сформированного земельного участка, объектов озеленения, (в т.ч. з/пл. дворника);			
благоустройство прилегающей территории			
вывоз ТОП: вывоз крупногабаритного бытового мусора, органический отходов; содержание и уборка контейнерной площадки; обустройство контейнерной мусорной площадки			
Дезинфекция, дератизация подвала, ИТП			
Уборка МОП (в т.ч. з/плата уборщика подъездов)			
Приобретение спецодежды, инвентаря, спец.средств.			
Ликвидация аварий. Содержание аварийно-диспетчерской службы.			
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.			
Обслуж. и планово-предупредит.ремонт инженерных коммуникаций			
Обслуживание УУТЭ, подача данных			
Обслуживание общед. Газового хозяйства по договору с ОАО Ростовгоргаз; Обследование вентканалов			
4. Текущий ремонт конструктивных элементов, инженерных систем и коммуникаций дома (в том числе ремонт электропроводки и замена лампочек			
ИТОГО тариф			

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме

Техническое обслуживание (содержание и ремонт) общего имущества дома производится в рамках требований «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденных постановлением от 29.09.2003г. №170.

Техническое обслуживание производится с целью обеспечения функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей, в т.ч. сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

Техническое обслуживание дома включает в себя:

- работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования;
- технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- наладку инженерного оборудования;
- планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей к сезонной эксплуатации;
- санитарное содержание лестничных клеток, мусоропроводов и придомовой территории.

1. Работы аварийного характера в жилых зданиях

1.1. К аварийным ситуациям относятся:

- повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования ВРУ, повреждения электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

1.2. Договоры с подрядчиками по аварийно-техническому обслуживанию должны предусматривать:

- выезд специалистов на место немедленно после получения сообщения от диспетчеров или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- принятие мер по немедленной локализации аварии;
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.
-

2. Содержание общего имущества многоквартирного дома

2.1 Содержание общего имущества включает в себя работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем. Контроль за техническим состоянием осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров. Плановые осмотры по срокам проведения подразделяются на:

- ежедневные
- сезонные

3. Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

3.1 Целью осмотров является:

- выявление неисправностей конструктивных элементов инженерных систем и оборудования зданий;
- организация устранения выявленных неисправностей;
- предупреждение и прекращение течей, потерь коммунальных ресурсов;
- оценка износа элементов имущества и принятие мер по снижению процента износа;
- накопление информации для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов;
- оптимизация качества предоставляемых услуг.

3.2 В ходе ежедневных осмотров проверяется:

- наличие порывов и течей на инженерных коммуникациях в подвальных помещениях
- исправность и работа системы освещения подвала здания, электрощитовой, лифтовых кабин,
- исправной работе элементов рамки управления и УУТЭ, лифтов
- соответствию стандартам параметров поступающих коммунальных ресурсов (давление в системах отопления горячего и холодного водоснабжения, температура теплоносителя, наличие циркуляции в системе ГВС, др.)
- состояние и исправность запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения
- состояние запорной арматуры системы газоснабжения дома
- работа измерительных приборов: общедомовых водомеров холодного и горячего водоснабжения, УУТЭ, электросчетчиков (МОП, лифтовой и квартирной групп) в электрощитовой. При этом при необходимости производится съем показаний приборов.
- качество работ по: уборке лифтовых кабин, подъездов, и придомовой территории, вывозу ТКО

Время, продолжительность и лица, производящие ежедневные осмотры, определяет главный инженер Управляющей организации. Результат ежедневного осмотра фиксируется в специальном журнале, и необходимая информация передается в диспетчерскую службу (ДС) Управляющей организации.

При выявлении аварийной и предаварийной ситуации на каких-либо системах, лицо осуществляющее осмотр, производит отключение аварийной системы и сообщает о ситуации в АДС для принятия необходимых мер.

4. Проведение осмотров (обследований) и устранение неисправностей:

№ п/п	Элементы осмотра и виды ремонтных работ на них	Количество осмотров в год	Примечание
1.	Крыши Частичный ремонт кровли.	2	В период подготовки к сезонной эксплуатации
2.	Фасады Частичный ремонт межпанельных швов, устранение течи. Усиление отмостки дома.	1 1 1	В период подготовки к сезонной эксплуатации.
3.	3.1. Инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности) Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок, уплотнение сгонов, устранение засоров). Устранение незначительных неисправностей в системе центрального и горячего отопления и горячего водоснабжения (регулировка, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры). Ремонт, регулировка промывка и гидравлические испытания систем отопления. 3.2. Текущие и профилактические осмотры	1	Перед началом отопительного сезона Каждые десять дней.
4.	Вспомогательные помещения здания (лестничные клетки, чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Замена разбитых окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях. Ремонт труб наружного водостока. Устранение причин подтапливания подвальных помещений. Проверка заземления оболочка электрокабеля, сопротивление изоляции проверки. Прочистка канализационного лежака. Дезинфекционные работы подвальных помещений, рамок управления и шахт мусороприемников.	2	В период подготовки к весенне-летнему, осеннее-зимнему сезону
5.	Внешнее благоустройство зданий (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры.	Постоянно	В течение года

4.1 Помещения здания, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

4.2. Результаты осмотра (обследования) фиксируются в журнале по прилагаемой схеме, где данные систематизируются по элементам жилого здания для определения вида ремонтных работ.

5. Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период:

Виды работ:

- очистка кровель от посторонних предметов и мусора. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- приведение в порядок чердачных и подвальных помещений;
- проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт;
- ремонт отмосток при просадках, отслоений от стен;
- ремонт полов на лестничных клетках;
- дезинфекционные работы подвальных помещений, рамок управления и шахт мусороприемников.
-

6. Подготовка к эксплуатации в осенне-зимний период.

6.1. Работы выполняются по утвержденному графику в период с 1 мая по 15 сентября.

6.2. Виды работ:

- поверка, ремонт и отладка приборов и оборудования УУТЭ
- ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- ревизия и ремонт инженерного оборудования тепловых узлов и водопроводных вводов в жилых домах;
- ревизия и ремонт запорной арматуры систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в подвалах;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах, регулирующей арматуре;
- очистка от коррозии и окраска газопроводов (по балансовой принадлежности), ограждение приямков в подвалах, герметизация вводов инженерных коммуникаций;
- ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, ремонт дверей вспомогательных помещений;
- ремонт и укрепление входных дверей в подъездах
- проверка состояния продухов в цоколях здания.
- утепление трубопроводов в подвальных помещениях

6.3. Документальное оформление выполненных работ по подготовке к сезонной эксплуатации.

7. Прочие работы содержания общего имущества

Вид работ	Периодичность
7.1. Уборка и периодичность очистки придомовой территории	
Холодный период	
Подметание свежесвыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	через 2 часа во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда
Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
Сдвигание свежесвыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период	
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	6 раз в неделю
Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	6 раз в неделю
Очистка урн от мусора	6 раз в неделю
Промывка урн	2 раз месяц
Уборка контейнерных площадок	
Подметание территории в дни с сильными осадками	
7.2. Уборка в жилых домах и периодичность уборки мест общего пользования	
Влажное подметание площадок и маршей нижних двух этажей	6 раз в неделю
Влажное подметание площадок и маршей выше второго этажа	2 раза в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков	2 раз в год
Мытье окон	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
Дератизация и дезинфекция подвального помещения	2 раза в год
7.3. Удаление (вывоз) и периодичность удаления (вывоза) ТОО (мусора)	
Вывоз ТОО	По договору с обслуживающей организацией

Приложение №9 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.

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.

4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

Приложение №10 к Договору управления многоквартирным домом

План текущего ремонта на 201 год.

№	Вид работ текущего ремонта	Ориентир. сумма затрат (руб.)	Срок выполнения	Исполнитель	Примечание
1.					
Итого:					

Примечание: план текущего ремонта выполняется в полном объёме с учётом поступления денежных средств на все вышеперечисленные виды работ.

Приложение №11 к Договору управления многоквартирным домом

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

-1-

Статьи оказанных услуг	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:					
ИТОГО:					

-2-

Список организаций, использующих общедомовое имущество МКЖД (разместивших свое оборудование) за период					
№ п/п	Наименование организации	Место размещения	№, дата заключения договора	Период оплат (месяц)	Сумма договора руб. в месяц
ИТОГО:					

-3-

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

Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

I. 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. 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.

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.

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.

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 горячего водоснабжения, отопления предоставляются:

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 дома - 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. Порядок учета коммунальных услуг с использованием приборов учета (ИПУ)

- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных услуг потребители в жилых и нежилых помещениях ежемесячно снимают его показания и в период с 23 по 25 число каждого месяца передают полученные показания представителю Управляющей организации, посредством специально установленных в подъездах дома ящиков

4. Порядок установления количество 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 исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей.

Количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления поданного собственником жилого помещения (постоянно проживающим потребителем).

Если исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта

- исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома (если в доме создан совет МКД), в этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).

Указанный акт в течение 3-х дней со дня его составления направляется в абонентский отдел УО для начисления размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги.

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 течении 10 дней.

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 «Ростов-Дом», 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 организацией, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца.

Приложение №15 к Договору управления многоквартирным домом

Реестр собственников помещений

№ п/п	№ кв.	S Общ. Помещ.	Ф.И.О. собственника	Реквизиты документов подтверждающих право собственности на помещение	Подпись
1					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					

39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					

Адреса и реквизиты сторон:

<p>«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Ростов-Дом» Адрес: 344038 г.Ростов-на-Дону, пр-кт Ленина, д.99А ИНН 6165192680 КПП 616501001 р/с 40702810302700000908 В Банке ОАО КБ «Центр-Инвест» к/с 30101810100000000762 БИК 046015762</p>
--

Прием жителей, Центральный офис:

г. Ростов-на-Дону, пр-кт Ленина, д. 99а (цокольный этаж);
 Телефон: 2-56-41-16
 Аварийно-диспетчерская служба, оформления заявок – 2-35-11-11
 Режим работы: понедельник – пятница: с 8-00 до 17-00, перерыв с 12:00 до 13:00

Директор ООО «Ростов-Дом»

/ _____ / **Р.А. Чалов**

Председатель Совета дома

, **собственник кв. №__**

_____ / _____ /
 (подпись) (ф.и.о.)