

ДОГОВОР № 01
от 01 июля 2015 года

управления многоквартирным домом
по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза № 101А

ДОГОВОР № 01
управления многоквартирным домом

Новокузнецкий городской округ

« 01 » июля 2015 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, (протокол общего собрания № 01 от « 25 » июня 2015 г. (Приложение № 1)), именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Ника»** (ИНН/КПП 4253028445/425301001, ОГРН 1154253002276), в лице директора Соломиной Людмилы Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 101А**, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25, Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и иных положений законодательства РФ, применимыми к предмету настоящего Договора.

1.3. Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений многоквартирного дома. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление,

определяется Постановлением правительства РФ №491 от 13.08.2006г. и отражено в Приложение №2.

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

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, уполномоченным на то Советом дома.

1.10. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 10-ти дневный срок со дня его получения подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате путем списания денежных средств с лицевого счета многоквартирного дома.

1.11. На основании решения общего собрания собственники предоставляют право Управляющей организации использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы, будут зачислены на лицевой счет многоквартирного дома и будут использованы на проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения.

1.12. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в технической документации на многоквартирный дом.

1.13. Перечень обязательных и дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определены в Приложении № 3. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками и Управляющей организацией определяются в Приложении №10 к настоящему договору.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением №1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению жилых помещений, а также нежилых помещений, относящихся к общедомовому имуществу (подвалы, чердаки и т.п.).

1.15. Управляющая организация несет перед Собственниками многоквартирного дома гарантийные обязательства по всем выполненным работам в течение срока, установленного действующим законодательством для отдельных видов работ (услуг), и устраняет за свой счет все выявленные в процессе эксплуатации недостатки или скрытые дефекты, при условии отсутствия установленного вмешательства третьих лиц (порчи имущества).

2. Предмет договора

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

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

2.3. Собственники (владельцы) поручают Управляющей организации произвести регистрацию в соответствующих надзорных органах лифтов, принадлежащих им на правах долевой собственности, а Управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от имени собственников. Расходы Управляющей организации, понесенные при регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.4. При наличии двухстороннего акта, подписанного представителями предыдущей и настоящей управляющей организацией, а так же решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома собственники помещений переуступают Управляющей организации права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по не исполненным обязательствам такой организацией. Средства, полученные от предыдущей организации, направляются на текущий и капитальный ремонт общего имущества.

2.5. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке при наличии задолженности более 3-х месяцев, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей и ведения паспортно-регистрационного учета.

2.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций. При отсутствии таких сведений Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, причиненный третьим лицам, возникший в результате аварии и увеличения нормативного времени для её устранения.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором. Отвечать перед Собственниками за работу привлеченных специалистов как за свою собственную.

3.1.2. Предоставлять Собственнику коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.3. Своевременно информировать Собственников путем размещения объявлений на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 2 календарных дней до даты начала работ.

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

3.1.5. Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры конструкций, инженерного оборудования и внешнего благоустройства, в части общего имущества многоквартирного дома. Результаты осмотров оформлять в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах готовности жилого дома к эксплуатации в зимних условиях, актах. На основании осмотров составляется дефектные ведомости технического состояния зданий, инженерных коммуникаций и оборудования.

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

3.1.7. Организовать от имени и за счет собственников помещений ведение

а) лицевого счета Многоквартирного дома, денежные средства, аккумулированные на котором принадлежат собственникам помещений до момента оплаты Управляющей организацией, фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ;

б) паспортно-регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания.

3.1.8. В целях исполнения настоящего договора в интересах собственников помещений вести распоряжение денежными средствами последних, аккумулированными на лицевом счете многоквартирного дома, согласно условиям настоящего договора.

3.1.9. Производить работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно утвержденному общим собранием собственников помещений плану. Выполненные работы/услуги, указанные в настоящем пункте, оформляются актами выполненных работ (Приложение №4). Данные акты акцептуются уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) за исключением актов работ, выполненных по предписанию контрольных, надзорных и административных органов Российской Федерации. Акт, акцептованный не уполномоченным лицом, считается недействительным. Акты выполненных работ составляются в двух экземплярах – один хранится в компании, а второй у уполномоченного представителя собственников.

3.1.10. Осуществлять вывоз твердых бытовых отходов от стоянки (площадки), оборудованной собственниками помещений необходимым количеством мусоросборников.

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

3.1.12. По заявке Собственника выдавать платежные документы, справки о поступлении денежных средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.13. Согласовать объемы и стоимость работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома, подлежащих выполнению по настоящему договору и оплате за счет обязательных взносов собственников помещений с уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) до момента их проведения.

3.1.14. Истребовать у предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) техническую и иную документацию на управляемый многоквартирный дом, а в случае невозможности ее истребования - восстановить. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества или возмещаются за счет лица, виновного в их утрате.

3.1.15. Осуществлять в судебном порядке взыскание задолженности с собственника помещения, уклоняющегося от исполнения обязательства по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, с последующим отнесением взыскиваемых средств на лицевой счет многоквартирного дома за исключением средств, подлежащих возмещению понесенных расходов Управляющей организацией.

3.1.16. Осуществлять прием обращений, заявлений, жалоб Собственников помещений многоквартирного дома (устных и/или письменных, как лично, так и от членов Совета многоквартирного дома), с проведением проверки по данным обращениям, составлением акта обследования по необходимости в течение трех рабочих дней, обязательным направлением ответа заявителю в течение 10 рабочих дней с момента получения обращения.

3.1.17. Предоставлять ежеквартальные, письменные отчеты об исполнении условий настоящего договора уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) в течение месяца, следующего за отчетным периодом (Приложение №5).

3.1.18. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) письменный отчет об исполнении условий настоящего договора по итогам года в течение первого квартала года, следующего за отчетным, а также размещать отчет на сайте управляющей организации. (Приложение №6).

3.1.19. Предоставлять письменные, отчеты об исполнении условий настоящего договора уполномоченному Собственниками лицу (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) либо по запросу любого Собственника многоквартирного дома, ежемесячно до 25 числа за предшествующий предыдущему календарный месяц (Приложение №7).

3.1.20. Не позднее 14 календарных дней со дня обследования информировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества путем письменного направления уведомления.

3.1.21. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником и иными лицами за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги в соответствии с настоящим договором. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, согласованному с уполномоченным Собственниками лицом, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.22. Подготавливать предложения Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию общего имущества и расчет расходов на их проведение.

3.1.23. Разместить в подъездах многоквартирного дома Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение №8) либо информацию о месте ознакомления с вышеуказанным Руководством, а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.24. При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация может, по согласованию с уполномоченным Собственниками лицом, учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества и иные доходы многоквартирного дома.

3.1.25. Приступить к выполнению настоящего Договора в течение 30 дней с момента его подписания.

3.1.26. Согласовывать с уполномоченным Собственниками лицом (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома) предварительные сметы и сроки проведения ремонтных работ.

3.1.27. Управляющая организация в рамках деятельности по управлению многоквартирным домом обязана обеспечивать выполнение комплекса мероприятий по эксплуатации и ремонту дома, санитарному содержанию придомовой территории, в соответствии с правилами,

установленными нормативными актами Российской Федерации, а также в соответствии с перечнем услуг и работ по управлению многоквартирным домом и периодичностью их выполнения, приведенным в Постановлении правительства №416 от 15 мая 2013 года «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

3.1.28. Подготавливать Собственникам предложения и экономические расчеты, согласно утвержденному прейскуранту цен Приложение №9 по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

3.1.29. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством, актами органов местного самоуправления.

3.1.30. Взыскивать с третьих лиц, внесенную Собственниками помещений плату за содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и не использованную по целевому назначению.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора с учетом мнения совета дома определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей. В случае невозможности исполнения обязательства, при условии согласования с уполномоченным Собственниками лицом, перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа, о чем управляющая организация обязана письменно с обоснованием причин проинформировать уполномоченное Собственниками помещений лицо (председатель совета многоквартирного дома, члены совета многоквартирного дома). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год.

3.2.3. С согласия Собственников помещений (на основании решения общего собрания собственников) инвестировать собственные средства в общее имущество многоквартирного дома с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.4. По поручению Собственников и на условиях, утвержденных решением общего собрания, предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

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

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

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

3.2.8. Изменять Прейскурант цен на основные виды работ и (или) услуг (Приложение №9) не более чем на ключевую ставку Центробанка России один раз в год, либо чаще на условиях, согласованных с собственниками помещений.

3.2.9. В соответствии с действующим законодательством требовать с Собственника и иных лиц внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в установленные сроки и порядке, а

также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

3.2.10. В соответствии с действующим законодательством принимать меры по взысканию с Собственника и иных лиц платы за жилое помещение (содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги).

3.2.11. Заключать на основании решения собственников жилья договора с третьими лицами на использование общего имущества собственников помещений МКД от своего имени за счет и в интересах собственников помещений: определения условия договора (в том числе стоимость) а так же контроль договора возложить на ООО «Ника».

-плату за использования общего имущества по договорам с третьими лицами зачисляется на счет многоквартирного дома.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать своевременного и качественного выполнения Управляющей организацией предусмотренных настоящим договором работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в установленные сроки.

4.1.2. Требовать возмещения убытков, возникших по вине Управляющей организации в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

4.1.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.4. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилье и коммунальные услуги.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации составление актов, устанавливающих факты неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

4.1.6. Требовать от Управляющей организации изменения (снижения) размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

4.1.7. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.1.8. В лице Уполномоченного собственниками лица:

А) В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

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

4.1.9. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2. Собственники обязаны:

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

4.2.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги, Собственники обязаны оплатить Управляющей организации пеню, начисленную в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.3. Использовать жилое помещение только для проживания, места общего пользования и придомовую территорию в соответствии с их назначением без ущемления прав третьих лиц.

4.2.4. Своевременно извещать Управляющую организацию о выявленных неисправностях, обеспечить в дневное время (в случаях аварий и в ночное) доступ в принадлежащее Собственнику помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

4.2.5. Закрывать декоративными панелями, части внутренних трубопроводов только при условии, что при необходимости любая часть трубопровода может быть доступна для осмотра и обслуживания без проведения работ по демонтажу декоративной панели и согласовании с Управляющей организацией (Собственник освобождает трубопроводы от панелей самостоятельно).

4.2.6. Возмещать Управляющей организации материальный ущерб, причиненный в результате невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором, в том числе ущерб, связанный с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, ущерб, связанный с необходимостью производства ремонтных работ, в установленном законом порядке.

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

4.2.8. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 8-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.9. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также химических веществ. Не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, жидких бытовых отходов. При проведении строительных работ самостоятельно обеспечить вывоз строительного мусора и крупногабаритного мусора.

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

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

4.2.12. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение №8), а также требования Управляющей организации, указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

4.2.13. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на занимаемое помещение в жилом доме и оригинал для сверки.

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

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

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

4.2.17. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО в месте, согласованном с Управляющей организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна, собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с Управляющей организацией. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников нежилых помещений устанавливается без учета данных услуг, при условии выполнения требований данного пункта.

4.2.18. Установить в принадлежащем Собственнику помещении приборы учета электроэнергии и водопотребления и предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки,

4.2.19. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления.

4.2.20. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону), в личный кабинет на сайте управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период с 24-25 число текущего месяца, если иное не будет установлено решением общего собрания.

4.2.21. Ежегодно, в конце отчетного года делать сверку по показаниям приборов учета электро- и водопотребления.

5. Цена и оплата по договору

5.1. По настоящему договору Собственники вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги, включающую плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также перечни таких работ и услуг определяются на общем собрании собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

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

5.4. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом (счет-квитанцией), предъявляемым Управляющей

организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг: Холодное водоснабжение; Горячее водоснабжение; Водоотведение; Теплоснабжение; Электроснабжение.

5.6. Собственники имеют право принять решение общим собранием о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающие организации.

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

5.8. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаково из расчета 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего (занимаемого) Собственником (нанимателем).

5.9. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственников помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников в соответствии с действующим законодательством РФ. При отсутствии данных о количестве проживающих и если в квартире не зарегистрировано ни одного человека все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих. Нормативная численность проживающих составляет 1 человек.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями в границах эксплуатационной ответственности, определенной в Приложении №10 настоящего договора, в порядке и размерах, устанавливаемых действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

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

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

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

6.5. Собственники помещений несут ответственность:

- за ущерб, причиненный третьим лицам, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения;

- за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков;

- при иных обстоятельствах, упомянутых в настоящем договоре.

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

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

- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

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

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников и подписании его уполномоченным собственниками лицом. С этого момента договор становится обязательным для всех Собственников помещений данного дома вне зависимости от их участия в общем собрании и распространяется на все отношения, включая взаимные финансовые обязательства, возникшие в период действия Договора, между Собственниками и Управляющей организацией по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества данного дома.

Договор вступает в силу с « 01 » июля 2015г. и действует до « 01 » июля 2017 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме. К порядку вступления в силу изменений к договору, утвержденных общим собранием Собственников, применяются нормы пункта 7.1.

7.3. Все дополнительные соглашения и приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и действуют в сроки, установленные для настоящего договора.

8. Расторжение договора.

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

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов на день расторжения настоящего Договора.

8.2. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, копию протокола общего собрания.

9. Прочие условия.

9.1. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений всей необходимой информации по управлению домом (объявления, предложения и т.п.) считается исполненным, если они размещены на информационных досках в подъездах.

9.2. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения заинтересованная сторона вправе обратиться в суд.

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

9.4. Все, что не оговорено в настоящем договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий Договор составлен в множественности экземпляров, имеющих равную юридическую силу, два из которых подписаны оригинальной подписью и печатью. Один такой экземпляр хранится у уполномоченного собственниками лица (Председателя Совета дома), второй – в Управляющей организации. Остальные экземпляры предоставляются Собственникам помещений или уполномоченным ими лицам в заверенных Управляющей организацией копиях.

9.6. Данный договор является обязательным для всех Собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома.

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

1. Приложение №1. Протокол № 01 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от « 24 » июня 2015 г.
2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома. Предельные сроки устранения непредвиденных неисправностей.
4. Приложение №4. Акт выполненных работ/услуг по содержанию и ремонту общего имущества, Акт санитарного содержания общего имущества.
5. Приложение №5. Ежеквартальный отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
6. Приложение №6. Годовой отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
7. Приложение №7. Ежемесячный отчет по лицевому счету многоквартирного дома.
8. Приложение №8. Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.
9. Приложение № 9. Прейскурант цен на основные виды работ и услуг.
10. Приложение №10. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29
Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании
Доверенности на представление
интересов собственников
помещений
от « 25 » июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью
(ООО) «Ника»
Российская Федерация, Кемеровская область,
город Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом
93 - 72
ИНН/КПП 4253028445/425301001
ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»



/Л.Ю. Соломина/

ПРОТОКОЛ № 1

общего собрания собственников помещений по выбору способа управления
многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк,
ул. Торез 101А

г. Новокузнецк

25 июня 2015 года.

Общая площадь жилых помещений в многоквартирном доме – 8483,3 кв.м.

Собрание проводилось в форме заочного голосования в соответствии со ст.47 ЖК РФ.

Инициатор проведения общего собрания Кузнецова Любовь Трофимовна, проживающая по адресу: ул. Тореза, дом 101А кв. 31.

Присутствуют:
Собственники помещений.

Заочное голосование окончено 25 июня 2015 года.

1. Всего на собрании по дому представлено 72,35 % голосов от площади жилых помещений дома (6137,77 кв.м.).

Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования правомочно принимать решения по поставленным в повестку дня вопросам.

2. Повестка дня:

1. Избрание из числа собственников помещений членов счетной комиссии, наделив их правом подписания протокола.
2. Расторжение с 30 июня 2015 года ранее существующего договора на предоставление услуг по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома с ООО «Ника» ИНН 4253997947, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 101А.
3. Изменение способа управления многоквартирным домом с непосредственного управления домом на управление управляющей организацией с 01 июля 2015 года.
4. Выбор общества с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН 4253028445 в качестве управляющей организации с 01 июля 2015 года.
5. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 101А с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 июля 2015 года.
6. Выбор совета многоквартирного дома из представителей собственников помещений многоквартирного дома, председателя совета,
7. Утверждение отчета ООО «Ника» о выполнении договора оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за 2014 год.
8. Утверждение плана работ по текущему ремонту многоквартирного дома на 2015 год.
9. Об установлении размера платы за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание, текущий ремонт жилья, содержание и техническое обслуживание мусоропровода, вывоз мусора, дополнительное содержание.
10. Об оплате за коммунальные услуги собственниками помещений многоквартирного дома.
11. Об избрании способа уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведении собраний и утверждение места хранения протоколов и решений собственников, а также лица, ответственного за хранение.

3. На основании решений собственников (бюллетени для голосования), которые являются неотъемлемой частью настоящего протокола, в соответствии с повесткой дня приняты следующие решения:

3.1. Избрать членов счетной комиссии, наделив их правом подписания протокола:

- Пшенина Светлана Владимировна, квартира 29.
- Машинская Галина Николаевна, квартира 121.
- Погорило Любовь Ивановна, квартира 75.

13

«За» - 96,4% голосов (5916,94 кв.м.)
«Против» - 2,25 % голосов (138,1 кв.м.)
«Воздержались» - 1,35 % голосов (82,74 кв.м.)

3.2. Расторгнуть с 30 июня 2015 года существующий договор от 01 июля 2011 года на предоставление услуг по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома с ООО «Ника» ИНН 4253997947, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, 101А.

«За» - 95,72 % голосов (5874,88 кв.м.)
«Против» - 2,25 % голосов (138,1 кв.м.)
«Воздержались» - 2,03 % голосов (124,8 кв.м.)

3.3. Выбрать способ управления многоквартирным домом: управление управляющей организацией (п.3 ч.2 ст.161 ЖК РФ) с 01 июля 2015 года.

«За» - 94,11 % голосов (5776,08 кв.м.)
«Против» - 2,25 % голосов (138,1 кв.м.)
«Воздержались» - 3,64 % голосов (223,6 кв.м.)

3.4. Выбрать управляющую организацию ООО «Ника» ИНН 4253028445 в качестве управляющей организации с 01 июля 2015 года.

«За» - 93,8 % голосов (5757,14 кв.м.)
«Против» - 3,86 % голосов (236,9 кв.м.)
«Воздержались» - 2,34 % голосов (143,74 кв.м.)

3.5. Утвердить условия договора управления многоквартирным домом и заключить с управляющей организацией ООО «Ника» договор на управление многоквартирным домом с 01 июля 2015 года.

«За» - 94,13 % голосов (5777,45 кв.м.)
«Против» - 3,86 % голосов (236,9 кв.м.)
«Воздержались» - 2,01 % голосов (123,42 кв.м.)

3.6. Выбрать совет многоквартирного дома из представителей собственников помещений многоквартирного дома, председателя совета в составе:

- председатель совета - Пшенина Светлана Владимировна, (квартира 29)

- члены совета: - Кузнецова Любовь Трофимовна, (квартира 31)
- Крючков Александр Сергеевич, (квартира 44)
- Погорило Любовь Ивановна, (квартира 75)
- Машинская Галина Николаевна (квартира 121)

«За» - 97,39 % голосов (5977,87 кв.м.)
«Против» - 2,25 % голосов (138,1 кв.м.)
«Воздержались» - 0,36 % голосов (21,8 кв.м.)

3.7. Принять отчет ООО «Ника» за 2014 год о выполнении договора от 01 июля 2011 года оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

«За» - 96,36 % голосов (5914,17 кв.м.)
«Против» - 1,61 % голосов (98,8 кв.м.)
«Воздержались» - 2,03 % голосов (124,8 кв.м.)

3.8. Утвердить план работ по текущему ремонту многоквартирного дома на 2015 год.

«За» - 96,36 % голосов (5914,17 кв.м.)
«Против» - 1,61 % голосов (98,8 кв.м.)
«Воздержались» - 2,03 % голосов (124,8 кв.м.)

3.9. Установить размер платы на жилищные услуги для собственников помещений с 01 июля 2015 года 17 руб. 50 коп. за 1 кв.м., в том числе:

- содержание общего имущества дома – 9-10 руб.
- ремонт общего имущества дома – 5-10 руб.
- содержание и ТО мусоропровода – 1-00 руб.
- вывоз мусора – 1-30 руб.
- дополнительное содержание – 1-00 руб.

(ОДН на электроэнергию)

- «За» - 96,33 % голосов (5912,77 кв.м.)
- «Против» - 1,61 % голосов (98,8 кв.м.)
- «Воздержались» - 2,06 % голосов (126,2 кв.м.)

3.10. Установить, что в соответствии с ч.7 .1. ст.155 ЖК РФ с 01 июля 2015 года собственники и наниматели помещений в многоквартирном доме вносят плату за все коммунальные услуги (на исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

- «За» - 98,04 % голосов (6017,17 кв.м.)
- «Против» - 0 % голосов (0 кв.м.)
- «Воздержались» - 1,96 % голосов (120,6 кв.м.)

3.11. Выбрать способ уведомления обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе проведения собраний и утверждение места – размещение на информационных досках, расположенных на первом этаже каждого подъезда многоквартирного дома.

Выбрать местом хранения решений, протоколов и иных документов общих собраний собственников помещений, а также иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом (в том числе технической документации), управляющую организацию ООО «Ника».

Председатель совета многоквартирного дома хранит заверенные управляющей организацией копии: договор управления между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома; дополнительные соглашения к нему. Положения о совете многоквартирного дома, а также знакомит собственников и нанимателей жилых помещений по их требованию с вышеперечисленными документами.

- «За» - 98,04 % голосов (6017,17 кв.м.)
- «Против» - 1,61 % голосов (98,8 кв.м.)
- «Воздержались» - 0,35 % голосов (21,8 кв.м.)

Пшенина Светлана Владимировна

Машинская Галина Николаевна

Погорило Любовь Ивановна

Пшенина
Машинская
Погорило

Общество с Ограниченной Ответственностью «Ника»

Юр.адрес: 654059, Россия, Кемеровской область, г. Новокузнецк, ул. М.Тореза, д. 93-72
ИНН 4253028445 КПП 425301001 ОГРН 1154253002276
Р/сч 40702810100000007322 в ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк
БИК 043209740 к/сч 3010180600000000740
Тел. 8-909-517-65-73 E-Mail: vip.ooo.nika@mail.ru

Исх. № 04

« 01 » июля 2015г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к протоколу № 1 от 25 июня 2015 года общего собрания собственников помещений по
выбору способа управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
г. Новокузнецк ул. Тореза, 101А

В бюллетени для голосования внесена площадь жилых помещений дома
8443 кв.м. согласно данным ГРКЦ (городского расчетно-кассового центра).

В процессе голосования выяснилось, что по данным технического паспорта
общая площадь помещений в многоквартирном доме составляет **8483,3 кв.м.**
(площадь жилых помещений – **8432,2 кв.м.**, нежилых помещений – **51,1 кв.м.**), что
составляет **100%** голосов собственников помещений.

Подсчет голосов собственников помещений производился из общей
площади дома **8483,3 кв.м.**

Директор



Л.Ю. Соломина

Расчет платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ул Тореза д.101А

подъездов 4

этажей 9

Общая площадь жилых помещений, м.кв.:

8432,20

Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:

51,1

Расходы по содержанию общего имущества на 2015 г.:

Статья затрат	Тариф (руб.)	Площадь начисления (м.кв.)	Сумманачисления за месяц (руб.)	Сумманачисления за год (руб.)	Основание
Аварийно-диспетчерское обслуживание	1,60	8 432,20	13 491,52	161898,24	Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г.(п.п.а) п.б
Вывоз ТБО (мусора)	1,30	8 432,20	10 961,86	131542,32	СанПиН 2.1.2.2645-10
Услуга управления (приложение к расчету)	3,43	8 432,20	28 922,45	347069,35	Постановление Правительства РФ №416 от 15.05.2013 г.
Комплексное санитарное обслуживание (уборка мест общего пользования, придомовой и прилегающей территории, вывоз КГО (крупногабаритного мусора), тех. обслуживание евроконтейнеров, обслуживание мусоропровода, дератизация, механизированная уборка снега)	3,66	8 432,20	30 861,85	370342,22	Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г., СанПиН 2.1.2.2645-10, СП 3.5.3.1129-02
Содержание конструктивных элементов (периодические осмотры несущих и ненесущих конструкций, сезонная очистка кровли)	0,25	8 432,20	2 108,05	25296,60	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999г. №139
Содержание инженерных сетей (периодические осмотры различных систем, сезонная подготовка теплосетей (промывка, испытание, консервация/расконсервация, регулировка и т.п.), оформление паспорта готовности МКД к отопительному сезону, ревизия электро-щитовых установок)	0,96	8 432,20	8 094,91	97138,94	Приказ Госстроя РФ от 09.12.1999г. №139
ТО лифта	4,66	8 432,20	39 294,05	471528,62	Условия договора с исполнителем услуг
Непредвиденные расходы	0,20	8 432,20	1 686,44	20237,28	Постановление Правительства РФ №290 от 03.04.2013 г.
Дополнительное содержание (ОДН)	1,00	8 432,20	8 432,20	101186,40	Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.
Итого затраты по содержанию в год:	17,06	75 889,80	143 853,33	1 726 239,98	Обязателен к оплате

План работы по текущему ремонту

№п/п	Наименование работ	Примечание			
1	Замена розлива холодной и горячей воды в подвале				
2	Утепление чердачного помещения (кв.35)	Выполнение предписания ГЖИ			
3	Непредвиденные ремонтные работы по инженерному оборудованию в квартирах (по заявлениям жителей)	Устранение текущих аварийных ситуаций			
		Тариф (руб.)	Площадь начисления (м.кв.)	Сумманачисления за месяц (руб.)	Сумманачисления за год (руб.)
Расчет платы на выполнение плана работ по текущему ремонту		5,1	8432,2	43004,22	516050,64
					22,16

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29
Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании
Доверенности на представление
интересов собственников помещений
от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В. Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»
Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72
ИНН/КПП 4253028445/425301001
ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»



Л.Ю. Соломина/

Услуги по управлению МКД

Основание:

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. №416

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491

Постановление Правительства РФ от 23.09.2010г. №731

№ п/п	Вид деятельности
1	Оформление платежных документов (счетов-квитанций) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме.
2	Истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Работа с должниками
3	Снятие показаний общедомовых приборов учета. Осуществление контрольных проверок индивидуальных приборов учета.
4	Ведение паспортно-регистрационного учета
5	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.
6	Организация с собственниками помещений в многоквартирном доме общих собраний.
7	Сбор, обновление и хранение актуальной информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, с учетом требований законодательства РФ "О защите персональных данных".
8	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, а также их актуализация (по мере необходимости).
9	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом.
10	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
11	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку, хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги.
12	Подготовка для собственников помещений предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.
13	Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
14	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.
15	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.
16	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
	<i>определение способа оказания услуг и выполнения работ;</i>
	<i>подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;</i>
	<i>выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;</i>
	<i>заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</i>
	<i>заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;</i>
	<i>осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;</i>
	<i>ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме</i>

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29
Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании
Доверенности на представление
интересов собственников помещений
от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В. Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»
Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72
ИНН/КПП 4253028445/425301001
ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

Л.Ю. Соломина/



Приложение № 2
к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.101А № 01
от « 01» июля 2015г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома:	Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 101А	
Серия, тип постройки:	1-164А-15	
Год постройки:	1976	
Этажность:	9	
Количество квартир:	144	
Количество нежилых помещений:	3	
Общая площадь многоквартирного дома	9855,7	
Общая площадь жилых помещений:	8432,2	
Общая площадь нежилых помещений:	51,1	
Степень износа по данным государственного технического учета (в %):	39	
Год последнего комплексного капитального ремонта:		
Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:		
Кадастровый номер земельного участка:		
Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество (шт. /м ²) – 4/685	
Межквартирные лестничные площадки	Количество (м ²)	
Лестницы	Количество лестничных маршей (шт) - 4	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.) - 4	
Коридоры	Количество (шт./м ²)	
Технические этажи	Площадь <u>74,6</u> м ² Материал пола железобетон	
Технические подвалы	Площадь м ² - 1180,4	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.)	
	деревянных, (шт.)	
	Металлических (шт.)	
Мусоропровод	Количество (шт.) - 4	
	Количество грузочных устройств (шт.) - 4	
Водосточные	Количество желобов (шт./м)	

желоба/водосточные трубы	Количество водосточных труб (шт./ м)	
Светильники в местах общего пользования	Количество (шт.) - 140	
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения и	Количество (шт)	
	задвижек	
	вентилей кранов	
Элеваторные узлы	Количество (шт.)	
Радиаторы в местах общего пользования	Количество (шт.) - 12	
Трубопроводы холодной воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
		- 1091,16
Трубопроводы горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
		- 1091,16
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
		- 659
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество (шт):	
	задвижек	
	вентилей кранов	
Коллективные (общедомовые) приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер:	
Иное оборудование	Наименование	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка (га) –	
	<i>в том числе (га)</i>	
	Застройка- 0,14622	
	Асфальт – 0,1784	
	Грунт, газон – 0,0405	
Зеленые насаждения	Деревья (шт.)	
	кустарники	
Элементы благоустройства	Ограждения (м)	
	Малые архитектурные формы (есть/нет), перечень	
Ливневая сеть	Люки (шт.) - 4	

	Приемные колодцы (шт.)	
	Ливневая канализация:	
	Тип	
	Материал	
	Протяженность (м) - 208	
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное)- совмещенная из сборных железобетонных плит.	
	Материал кровли - бетон	
	Площадь кровли (м2) – 1342,3	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт).- 32	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)- 4	
	В том числе грузовых, шт. - 0	

Собственники

В лице Пшениной

Светланы Владимировны

Паспорт 32 02 № 442877

Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской

обл., 25.04.2002г.

Зарегистрирован(а) по месту

жительства г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв. 29

Фактически проживает

г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв.29

действующий(ая) на основании

Доверенности на представление

интересов собственников помещений

от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью ООО
«Ника» (ООО «Ника»)

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

Должность /Д.Ю. Соломина/



Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу:
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.101А
от « 01» июля 2015г.

Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома. Предельные сроки устранения непредвиденных неисправностей.

№	Виды работ	Периодичность выполнения
1	2	3
1	Технические осмотры жилых зданий, их элементов и инженерных систем:	
1.1	Плановые общие осмотры	2 раза в год при подготовке к сезонной эксплуатации
1.2	Внеплановые осмотры	По результатам общего осмотра, после ливней, ураганных ветров, сильных снегопадов и пр.
1.3	Частичные осмотры	В соответствии с периодичностью, указанной ниже
2	Уборка общих помещений в многоквартирном доме, в том числе:	
2.1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
2.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
2.3	Влажная уборка лестничных площадок и маршей	По графику 5 раз в год в период с мая по сентябрь (в домах коридорного типа 2 раза в неделю круглогодично)
2.4.	Влажная протирка элементов лестничных клеток жилых домов (стен, окрашенных масляной краской, подоконников, оконных решеток, осветительных приборов, поэтажных электрощитков и щитков слаботочных устройств)	1 раз в год (в домах коридорного типа 1 раз в месяц)
2.5	Мытье окон	1 раз в год (в домах коридорного типа 2 раза в год)
2.6	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.7	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	2 раза в неделю
2.8	Уборка мусоропроводов:	
2.8.1	Уборка площадок вокруг загрузочных клапанов	Ежедневно
2.8.2	Очистка, мойка и дезинфекция загрузочных клапанов	В соответствии с санитарными нормами
2.8.3	Уборка мусороприемных камер	Ежедневно по графику вывоза отходов
2.9	Уборка кабин лифтов:	
2.9.1	Подметание пола кабины лифта	1 раз в сутки
2.9.2	Очистка сетчатых ограждений лифтовой шахты	1 раз в год
2.9.3	Мытье пола, стен и дверей кабины лифта	1 раз в неделю
2.9.4	Подметание приямка	1 раз в неделю
2.10	Уборка подвалов	1 раз в год
2.11	Уборка общих наружных туалетов	1 раз в сутки
2.12	Влажная уборка мест общего пользования вспомогательного назначения	Ежедневно
3	Уборка и очистка придомовой территории:	
3.1	Холодный период года	

22

1	2	3
3.1.1	Очистка территорий с усовершенствованным покрытием (дворовые дороги, тротуары, отмостки) от снега и наледи	2 раза в неделю
3.1.2	Очистка отмосток от уплотненного снега	С периодичностью, обеспечивающей постоянное отсутствие от снега и наледи в течение зимнего периода
3.1.3	Сметание снега со ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно
3.1.4	Механизированная уборка придомовых территорий от снега	По мере накопления
3.1.5	Посыпка территорий противогололедными материалами	1 раз в сутки при гололеде
3.2	Теплый период	
3.2.1	Очистка урн	5 раз в неделю
3.2.2	Подметание территорий с усовершенствованным покрытием	2 раза в неделю
3.2.3	Уборка газонов от случайного мусора	3 раза в неделю
3.2.4	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в год
3.2.5	Выкашивание газонов	2 раза в год
3.3	Уборка мусора вокруг контейнеров на контейнерных площадках	Ежедневно
4	Проведение дезинфекции, дезинсекции, дератизации (подвалов, чердачных помещений, септиков (накопителей), выгребных ям):	
4.1	Дезинсекция подвалов, чердачных помещений, мест общего пользования в многоквартирных домах, общежитиях	4 раза в год
4.2	Дератизация подвалов, мест общего пользования в многоквартирных домах, общежитиях	6 раз в год
4.3	Дезинфекция наружных туалетов	1 раз в неделю
4.4	Дезинфекция септиков (накопителей) и выгребных ям	1 раз в год
5	Освещение придомовых территорий, площадок лестничных маршей	В темное время суток
6	Озеленение придомовой территории, уход за элементами озеленения:	
6.1	Посадка деревьев, уход за зелеными насаждениями, цветниками и газонами	Весна-осень
6.2	Обрезка, валка деревьев и кустарников	В течение года по плану и в экстренных случаях
7	Сбор и вывоз бытовых отходов:	
7.1	Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно по графику специализированной организации
7.2	Откачка и вывоз жидких бытовых отходов из наружных туалетов и выгребных ям общего пользования	По графику в соответствии с СанПиН
8	Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств дома, в том числе:	
8.1	Техническое обслуживание внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения (канализации):	
8.1.1	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта готовности к работе в зимних условиях	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.1.2	Контроль параметров (температуры и давления) теплоносителя в контрольных точках	Ежедневно
8.1.3	Детальный осмотр и проверка работоспособности разводящих трубопроводов и запорно-регулирующей арматуры	1 раз в неделю
8.1.4	Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:	В течение года по результатам осмотра
	а) регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в подвалах (технических подпольях), помещениях элеваторных узлов, бойлерных;	
	б) смена прокладок в водопроводных кранах;	
	в) уплотнение сгонов и соединений;	
	г) устранение засоров;	
	д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;	
	е) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;	

1	2	3
	ж) разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, водоподогревателей;	
	з) отключение отказавших трубок водоподогревателей;	
	и) очистка от накипи запорной арматуры.	
8.1.5	Комплексное обслуживание общедомовых приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды	ежемесячно
8.1.6	Устранение просадок трубопроводов внутридомовых инженерных систем.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.7	Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения до первого выпускного колодца, а в домах с местной канализацией - до септика (накопителя)	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.8	Проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период, а также в течение года по результатам осмотра
8.1.10	Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.1.11	Очистка и промывка общих внутридомовых водопроводных кранов холодного и горячего водоснабжения.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период
8.1.12	Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и после выполнения работ по ремонту
8.1.13	Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления и горячего водоснабжения (в том числе водоподогревателей)	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и после выполнения работ по ремонту
8.1.14	Слив воды и заполнение водой системы отопления, ликвидация воздушных пробок в приборах отопления и стояках	В течение года при необходимости
8.1.15	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках	По результатам осмотра
8.2	Техническое обслуживание внутридомовых систем электроснабжения и электрооборудования:	
8.2.1	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта готовности	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.2.2	Текущий осмотр и проверка работоспособности	1 раз в неделю
8.2.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:	Постоянно в целях обеспечения безопасности и бесперебойной работы оборудования в установленном режиме
	а) смена перегоревших электрических лампочек в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;	
	б) смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в помещениях общего пользования в многоквартирном доме;	
	в) прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	
	г) ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	

1	2	3
8.2.4	Замена перегоревших ламп в светильниках придомового освещения	В течение года по результатам осмотра
8.2.5	Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.	В течение года по результатам осмотра
8.2.6	Проверка заземления оболочки электрического кабеля, замеры сопротивления изоляции проводов общих внутридомовых сетей электроснабжения.	В течение года по результатам осмотра
8.3	Техническое обслуживание прочих внутридомовых систем	
8.3.1	Эксплуатация, техническое обслуживание и освидетельствование внутридомовой системы газоснабжения	Постоянно
8.3.2	Эксплуатация и техническое обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов	В соответствии с инструкцией завода-изготовителя и правилами по метрологии
8.3.3	Проверка наличия и восстановление тяги в каналах систем вентиляции и дымоходах	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
8.3.4	Поддержание работоспособности систем вентиляции и дымоходов	Постоянно
8.3.5	Осмотр и испытание пожарной сигнализации и средств пожаротушения в многоквартирных домах.	1 раз в год при подготовке к эксплуатации в весенне-летний период (при наличии)
9	Содержание конструктивных элементов здания и прочие работы	
9.1	Удаление с крыш снега и наледей.	С периодичностью, не допускающей образование слоя снега более 30 см, но не реже 1 раза в зимний период
9.2	Очистка кровли и козырьков от мусора, грязи, листьев.	2 раза в год весной и осенью
9.3	Промазка мастикой в местах локальных протечек кровли.	При обнаружении или по заявкам жителей
9.4	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций	При обнаружении в течение суток с немедленным ограждением опасной зоны
9.5	Поддержание в исправном состоянии входов в подъезды, на чердаки и в подвалы, окон лестничных клеток, слуховых окон	Постоянно
9.6	Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли:	
	- внутреннего водостока;	2 суток, а при угрозе затопления помещений – немедленно по обнаружению
	- наружного водостока	5 суток
9.7	Мелкий ремонт печей и очагов в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (в том числе, укрепление дверок, предтопочных листов).	По результатам осмотра
10	Подготовка многоквартирных домов к эксплуатации в осенне-зимний период:	1 раз в год
	а) комплексный осмотр состояния конструктивных элементов и общих помещений;	
	б) утепление чердачных перекрытий;	
	в) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;	
	г) укрепление парапетных ограждений;	
	д) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;	
	ж) утепление и прочистка каналов систем вентиляции и дымоходов;	
	к) проверка состояния продухов в цоколях зданий;	

1	2	3
	л) установка или регулировка доводчиков (пружин) на входных дверях;	
11	Подготовка многоквартирных домов к эксплуатации в весенне-летний период:	1 раз в год
	а) комплексный осмотр состояния конструктивных элементов и общих помещений;	
	б) укрепление водосточных труб, колен и воронок;	
	в) снятие пружин на входных дверях в подъезды;	
12	Аварийно-диспетчерское обслуживание	В соответствии с Регламентом
13	Управление многоквартирными домами	В соответствии с Приложением № 9

Примечания:

- 1) Услуги и работы, не вошедшие в указанный перечень, производятся за счет средств собственников либо нанимателей по отдельным договорам с организациями, оказывающими данный вид услуг и по согласованию с управляющей организацией.
- 2) Уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества многоквартирных домов, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе полив в летнее время и в сухую погоду газонов, цветников, деревьев и кустарников), находящихся на земельных участках, не входящих в состав общего имущества многоквартирных домов, осуществляется за счет лиц, являющихся собственниками земельных участков.
- 3) Надлежащее содержание участков территории, прилегающих к фасадным наружным стенам встроенных в жилые дома нежилых помещений (предприятий торговли, бытового обслуживания, офисных помещений и т.п.) осуществляется собственниками (пользователями) указанных помещений за свой счет.
- 4) Утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартиры и нежилые помещения осуществляется собственниками помещений или нанимателями жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда за свой счет.

Собственники:

В лице Пшениной Светланы Владимировны

Паспорт 32 02 № 442877

Выдан Заводским РОВД Новокузнецкого УВД Кемеровской

обл., 25.04.2002г.

Зарегистрирован(а) по месту жительства г. Новокузнецк

улица Гореза, дом 101А, кв. 29

Фактически проживает

г. Новокузнецк

улица Гореза, дом 101А, кв.29

действующий(ая) на основании

Доверенности на представление

интересов собственников помещений

от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город Новокузнецк, 654059, улица Гореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

Л.Ю. Соломина/



АКТ
выполненных работ

от «___» _____ 2015 г.

_____ - в лице _____,
с одной стороны, и _____ уполномоченный общим собранием собственников в
жилом многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул. _____
(адрес)

с другой стороны, подписали настоящий Акт о нижеследующем: _____
произвел работы согласно проведенного в данном акте перечне, работы произведены в полном объеме и в
установленный срок.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ

№	Наименование работ	Детализация		
		Материалы	Ед.изм.	Кол-во

Осмотр для выполнения работ произведен «___» _____ 2015 г.

Представитель собственников претензий по объему и качеству выполненных работ не имеет.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, один экземпляр хранится в составе технической документации
многоквартирного дома в _____, второй экземпляр у уполномоченного общим собранием
собственников представителя _____

Подписи сторон

Работу сдал: _____

Мастер _____ / _____
(ФИО) (подпись)

С безопасным ведением работ ознакомлены:

_____ / _____

_____ / _____

Работу принял:

«Представитель собственников»

№кв. _____

_____ / _____
(ФИО) (подпись)

Председатель Совет МКД:

_____ / _____
(ФИО) (подпись)

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны

Паспорт 32 02 № 442877

Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской

обл., 25.04.2002г.

Зарегистрирован(а) по месту

жительства г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв. 29

Фактически проживает

г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв.29

действующий(ая) на основании

Доверенности на представление

интересов собственников помещений

от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 407028101000000007322

Директор ООО «Ника»

Л.Ю. Соломина/



Приложение № 5

к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу:
г. Новокузнецк, ул.Тореза, д. 101А от «01» июля 2015г.

**Ежеквартальный отчет по лицевому счету многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 101А**

Четырехподъездный дом

Общая площадь помещений всего, м.кв.:

Общая площадь жилых помещений, м.кв.:

Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:

Высота здания, м.: _____

Площадь: _____

Лестничная клетка, м.кв.:

Мусорокамера, м.кв:

Грунт, газоны, озеленение, м.кв:

Асфальт, кв.м:

в том числе
 проезжая
 часть: _____

тротуары: _____

прочие замощения:

Мусоропровод:

длина стволов, м: _____
 количество
 клапанов, шт:

Период: первый квартал

Состояние лицевого счета на начало периода:		руб.			
Поступления на лицевой счет дома			План	Факт	%
Платежи населения		руб.			
Накопления на капитальный ремонт		руб.			
Платежи собственников нежилых помещений		руб.			
Поступления по прочим договорам		руб.			
ВСЕГО:		руб.			
Списание с лицевого счета дома			Сумма, руб	Организация	
Санитарное содержание		руб.			
в том числе:					
вывоз КГО		руб.			
вывоз ТБО		руб.			
Круглосуточное обслуживание инж.сетей		руб.			
Административные услуги		руб.			
Работа Совета многоквартирного дома		руб.			
Услуги по начислению платежей и ведению счетов квартир		руб.			
Дератизационные работы		руб.			
Выполненные работы:					
Содержание инженерного оборудования		руб.			
Содержание конструктивных элементов		руб.			
Ремонт инженерного оборудования		руб.			
Ремонт конструктивных элементов		руб.			
ВСЕГО:		руб.			
Состояние лицевого счета на конец периода:		руб.			
Собрано средств на капитальный ремонт:		руб.			
Свободные средства на конец периода:		руб.			

Директор _____ / _____ /

Представитель собственников _____ / _____ /

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29
Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании
Доверенности на представление
интересов собственников помещений
от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В. Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

Д.Ю. Соломина/



Приложение № 6

к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу:
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.101А от «01» июля 2015г.

**Годовой отчет по лицевому счету многоквартирного дома,
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 101А**

Общая площадь помещений всего, м.кв.:
Общая площадь жилых помещений, м.кв.:
Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:
Высота здания, м.:
Площадь:
Лестничная клетка, м.кв.:
Мусорокамера, м.кв.:
Грунт, газоны, озеленение, м.кв.:

Асфальт, кв.м:
в том числе
проезжая часть:
тротуары:
прочие замощения:
Мусоропровод:
длина стволов, м:
количество
клапанов, шт:

Период: январь – декабрь 2015

Состояние лицевого счета на начало периода:		руб.		
Поступления на лицевой счет дома			План	Факт
Платежи населения		руб.		
Накопления на капитальный ремонт		руб.		
Платежи собственников нежилых помещений		руб.		
Поступления по прочим договорам		руб.		
ВСЕГО:		руб.		
Списание с лицевого счета дома			Сумма, руб	Организация
Санитарное содержание		руб.		
в том числе:				
вывоз КГО		руб.		
вывоз ТБО		руб.		
Круглосуточное обслуживание инж.сетей		руб.		
Административные услуги		руб.		
Работа Совета многоквартирного дома		руб.		
Услуги по начислению платежей и ведению счетов квартир		руб.		
Дератизационные работы		руб.		
Выполненные работы:				
Содержание инженерного оборудования		руб.		
Содержание конструктивных элементов		руб.		
Ремонт инженерного оборудования		руб.		
Ремонт конструктивных элементов		руб.		
ВСЕГО:		руб.		
Состояние лицевого счета на конец периода:		руб.		
Собрано средств на капитальный ремонт:		руб.		
Свободные средства на конец периода:		руб.		

Генеральный директор _____

Представитель собственников _____

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Гореза, дом 101А, кв. 29
Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Гореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании
Доверенности на представление
интересов собственников помещений
от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В. Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Гореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»



/Л.Ю. Соломина/

Приложение № 7

к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу:
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.101А от «01» июля 2015г.

Ежемесячный отчет по лицевому счету многоквартирного дома.

по обслуживанию дома по адресу ул. _____ - за июль 2015года

Утвержденный тариф по статье «содержание и ремонт жилья» - _____ руб. с 1 м.кв.

Количество квартир: _____; Общая площадь начисления: _____ м.кв.

Июль:

Остаток денежных средств на _____ 2015 г. (руб.):	_____		
Поступления	Начислено (руб.)	Фактически оплачено (руб.)	% сбора
Платежи жителей:			
- по статье «содержание и ремонт жилья»			
- по статье «капитальный ремонт»			
Платежи собственников нежилых помещений			
Поступления по прочим договорам			
Итого:			

Расходы по содержанию и ремонту общего имущества дома:

Июль:

Статья затрат	Тариф (руб.)	Площадь начисления (м.кв.)	Всего за отчётный период (руб.)
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
Вывоз ТБО (мусора)			
Услуги по начислению платежей за жилищные услуги			
Административные услуги			
Дератизационные работы			
Итого:			

Работы, выполненные в _____	
Санитарное обслуживание (уборка мест общего пользования, придомовой и прилегающей территории, пользование и тех.обслуживание контейнеров, вывоз КГО (крупногабаритного мусора))	
Замена ламп накаливания на этажах	
Герметизация входной двери монтажной пеной в тамбуре, оштукатуривание стены по периметру двери	
Итого:	
Остаток денежных средств на _____ 2015г.	

Квартиры, за которыми числится задолженность на _____ 2015г.

Кв. №	Сумма долга (руб.)	Кв. №	Сумма долга (руб.)

Итого задолженность:

Поступление денежных средств в полном объеме обеспечивает качественное содержание жилья и проведение целого ряда необходимых ремонтов.

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
 Паспорт 32 02 № 442877
 Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.
 Зарегистрирован(а) по месту
 жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29
 Фактически проживает
 г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
 действующий(ая) на основании
 Доверенности на представление
 интересов собственников помещений
 от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:
Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
 «Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
 Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
 БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
 р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

Л.Ю. Соломина /Л.Ю. Соломина/


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

Настоящее Руководство включает в себя обязательные требования следующих нормативных правовых актов:

- Жилищный кодекс РФ.
- **Федеральный закон РФ от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».**
- Федеральный закон РФ от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- **Федеральный закон РФ от 21 декабря 1994 года N 69-ФЗ «О пожарной безопасности».**
- **Федеральный закон РФ 27 июля 2010 года N 190-ФЗ «О теплоснабжении».**
- Постановление Правительства РФ от 21.01.06. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".
- Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
- Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 N 549 "О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан".
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. N 315 "Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения".
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 1997 г. № 155 «Об утверждении Правил предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов.
- Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
- Приказ МЧС РФ от 18.06.2003 N 313 "Об утверждении Правил пожарной безопасности в Российской Федерации (ППБ 01-03)"
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях", (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. N 64).
- Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004"

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

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

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

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

I. Общие требования

Собственники и наниматели жилого помещения несут бремя содержания данного помещения путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Собственник помещения также несет расходы на проведение капитального ремонта общего имущества.

Наниматели жилого помещения вносят плату за пользование жилым помещением.

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:

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

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями Потребители обязаны:

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями;
- использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в жилом помещении граждан, соседей;
- обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;
- поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме (квартире), объектов благоустройства, соблюдать чистоту и порядок в жилом помещении, подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования, обеспечивать сохранность санитарно-технического и иного оборудования;
- при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу управляющей организации, ТСЖ, ресурсоснабжающей организации в зависимости от способа управления многоквартирным домом (далее - **Управляющ* организаци*ь**) или в иную службу, указанную **Управляющ* организаци*ем**, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;
- производить текущий ремонт жилого помещения.

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

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего имущества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Собственника организацией, предложенной им;

- 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;

- допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время;
- не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- 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 Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией;
- обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;
- допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;
- при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или уполномоченному ей лицу не позднее 26-го числа текущего месяца, если иное не установлено нормативным правовым актом, договором или решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- обеспечивать проведение поверок установленных за счет Собственника коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность Управляющей организации осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;
- допускать представителей Управляющей организации в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных собственником Управляющей организации сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
- информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять **Управляющую организацию** о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять **Управляющую организацию** об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений.

Потребитель обязан в соответствии с договором обеспечить **Управляющей организации** свободный доступ к месту оказания услуг по вывозу бытовых отходов, а также в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором, оказывать **Управляющей организации** содействие в оказании услуг. При неисполнении потребителем обязанности по оказанию **Управляющей организации** содействия, установленного договором об оказании услуг по вывозу бытовых отходов, **Управляющая организация** вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо увеличения указанной в договоре цены услуги.

II. Потребителям запрещается

- использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные **Управляющей организацией** исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **Управляющей организацией**;
- 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;
- самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- 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;
- несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

III. Состав общего имущества в многоквартирном доме

Состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;
- органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Состав общего имущества утверждается решением общего собрания собственников помещений.

Определение состава общего имущества необходимо для:

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

В состав общего имущества включаются:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

IV. Инженерные системы

Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения.

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

Внутридомовая инженерная система водоотведения.

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

Внутридомовая система отопления.

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

Внутридомовая система электроснабжения.

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

Внешняя граница сетей.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, 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 **Управляющей организацией** коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

V. Переустройство и перепланировка жилого помещения

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

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

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

Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

В квартирах не допускается:

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

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

VI. Особенности пользования внутриквартирным оборудованием и внутридомовыми инженерными системами.

Пользование внутридомовой системой отопления

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

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

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

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

Пользование водопроводом и канализацией

Потребители обязаны соблюдать следующие правила:

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

Пользование вентиляционной системой

В случае обнаружения конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует проводить частые проветривания помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.

Потребителям запрещается:

- заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода, а также использовать их в качестве крепления веревок для просушивания белья;
- производить самовольные ремонты и переделки вентиляционных каналов.

Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

Пользование балконами и лоджиями

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

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.

Электрические плиты

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

При техническом обслуживании проводятся:

- измерение потенциала между корпусом электроплиты и заземленным сантехническим оборудованием кухни;
- измерение величины сопротивления изоляции электроплиты и питающего кабеля в нагретом состоянии (испытания кабеля осуществляются вместе со штепсельной вилкой);
- проверка работы переключателей мощности конфорок и жарочного шкафа;
- осмотр ошиновки и проводов, подтяжка креплений.

VII. Требования пожарной безопасности

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.

В квартирах жилых домов, жилых комнатах общежитий, запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся взрывоопасные, взрывопожароопасные и пожароопасные вещества и материалы, а также изменять функциональное назначение указанных квартир и комнат, в том числе при сдаче их в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормами проектирования.

В индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах допускается хранение (применение) не более 10 л ЛВЖ и ГЖ в закрытой таре. ЛВЖ и ГЖ в количестве более 3 л должны храниться в таре из негорючих и небьющихся материалов.

Не допускается хранение баллонов с горючими газами в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, а также на кухнях, на путях эвакуации, в цокольных этажах, в подвальных и чердачных помещениях, на балконах и лоджиях.

Газовые баллоны (рабочий и запасной) для снабжения газом бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок) должны, как правило, располагаться вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка стены на расстоянии не ближе 5 м от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираются на замок и иметь жалюзи для проветривания, а также иметь предупреждающие надписи "Огнеопасно. Газ".

Размещение и эксплуатация газобаллонных установок, в состав которых входит более двух баллонов, а также установок, размещаемых внутри зданий для проживания людей, должны осуществляться в соответствии с требованиями действующих нормативных документов по безопасности в газовом хозяйстве.

У входа в индивидуальные жилые дома (в том числе коттеджи, дачи), а также в помещения зданий и сооружений, в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом".

При использовании установок для сжигания ГГ запрещается:

- эксплуатация газовых приборов при утечке газа;
- присоединение деталей газовой арматуры с помощью искрообразующего инструмента;
- проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени (в том числе спички, зажигалки, свечи);
- проведение ремонта наполненных газом баллонов.

Чердачные помещения не должны быть захламленными строительным мусором, домашними и прочими вещами и оборудованием.

Использование чердачных помещений под мастерские, для сушки белья и под складские помещения не допускается.

Не допускается устраивать в подвальных помещениях склады горючих и взрывоопасных материалов, а также размещать другие хозяйственные склады, если вход в эти помещения осуществляется из общих лестничных клеток.

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

Содержите в исправном техническом состоянии электрические выключатели, розетки и вилки. Эксплуатация электропроводки с поврежденной или ветхой изоляцией запрещена.

Не оставляйте без присмотра включенные электронагревательные и газовые приборы.

Не устанавливайте электронагревательные приборы вблизи горючих предметов.

Не подключайте самостоятельно дополнительные бытовые электроприборы, которые превысят допустимую номинальную мощность потребляемой энергии.

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

При эксплуатации электроутюгов, электроплиток, электрочайников используйте несгораемые подставки.

Не применяйте для защиты электросети самодельные предохранители («жучки»).

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

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

Помните, что сушить белье над газовой плитой опасно оно может загореться. При запахе газа в квартире или в подъезде обязательно сообщите по телефону «04», до приезда аварийной газовой службы не пользуйтесь огнем, не включайте и не выключайте электроприборы, так как возможно искрение и как следствие взрыв газа. Обязательно проветрите помещение. Не пытайтесь самостоятельно отремонтировать газовую плиту.

Не применяйте открытый огонь при проверке утечки газа - это неминуемо вызовет взрыв. Лучше всего для этой цели использовать мыльный раствор.

Обнаружив пожар, следует немедленно сообщить по телефону «01». Укажите точный адрес места пожара, и что горит. Предупредите соседей и приступайте к эвакуации людей. Если возгорание небольшое примите меры по тушению пожара.

Желательно иметь в квартире огнетушитель.

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

ПОМНИТЕ!

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

VIII. Ресурсосбережение

Теплосбережение

Энергосбережение тепловой энергии внутри жилого помещения может быть осуществлено за счет следующих мероприятий:

- установка на окна воздушных заслонок с регулированием проходного сечения;
- замена обычных стекол на окнах на низкоэмиссионные стекла;
- установка на окна теплоотражающих пленок;

- заделка и уплотнение оконных блоков или установка пластиковых энергосберегающих стеклопакетов;
- остекление балконов и лоджий;
- установка термостатических и запорных вентилей на радиаторах;
- заделка межпанельных и компенсационных швов;
- установка современных предизолированных трубопроводов, арматуры и обогревающих приборов;
- утепление наружных стен.

Экономия воды

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

- установка приборов учета;
- своевременный ремонт кранов, смесителей, душевых головок и унитазов. Две-три капли воды в секунду из неплотно закрытого крана приводит к потерям 30 литров воды в сутки. Замена изношенной прокладки в капающем кране позволяет уменьшить потерю воды на 15 литров в день;
- замена обычных смесителей на бесконтактные (в смесителе установлен инфракрасный датчик. Потребитель устанавливает необходимую ему температуру воды. При поднесении рук срабатывает датчик и вода смешивается автоматически до заданной температуры. Экономия воды составляет от 30% до 50%.);
- установка смесителей оснащенных системой экономии воды, что дает экономию воды до 30 – 40%. В таких смесителях 2 потока воды: экономичный и полный. При экономичном расходуется 60% воды от полного;
- установка рычаговых смесителей они более экономичны нежели с двумя кранами;
- использование кранов с аэраторами, в которых вода смешивается с воздухом, также способствует экономии воды;
- установка на кран специальных насадок, которые позволяют включать и выключать подачу воды одним щелчком;
- использование стиральной машины с фронтальной загрузкой;
- использование посудомоечной машины;
- замена унитазов на более современные экономичные модели (2-х режимные).

Экономия электрической энергии

Экономия электрической энергии может быть осуществлена при выполнении следующих мероприятий:

- управление освещением из нескольких мест осуществляется с помощью импульсных реле. Это дает возможность включать и выключать свет на расстоянии;
- установка вместо обычных выключателей светорегуляторов. Данное устройство позволяет устанавливать нужную интенсивность светового излучения;
- использование статических энергосберегающих устройств (устройство энергосберегающее). Экономия электроэнергии на 15–45% достигается за счет совершенствования и нормализации структуры электрического потока, динамичного поглощения или освобождения реактивной мощности, сокращение вредных гармоник и

вредных электромагнитных волн, сокращения потерь на сопротивление, устранения скачков напряжения в сети;

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

Стиральные машины

Стиральные машины больше всего расходуют энергии при нагреве воды. Поэтому некоторые производители разработали такие модели стиральных машин, которые можно

подключить непосредственно к горячей воде. Что помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при температуре 40 градусов). Кроме того, автоматический датчик загрузки обеспечивает подачу ровно такого количества воды, которое необходимо для достижения наилучшего результата при стирке — таким образом уменьшается расход электроэнергии.

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

Пылесос

При использовании пылесоса на треть заполненный мешок для сбора пыли ухудшает всасывание на 40%, соответственно, на эту же величину возрастает расход потребления электроэнергии. 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, видеомаягнитофон — 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.

Помните! Лица, участвующие в проведении проверки жилого помещения, обязаны предъявить Потребителю служебные удостоверения.

Если Потребитель отказал лицам, осуществляющим проверку помещения в доступе в его помещение, то он несет ответственность за последствия, которые возникнут в связи с выходом из строя оборудования, расположенного в его помещении (залив, пожар, гибель людей и др.).

Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенном в них (далее – Руководство) разработано и составлено главным экспертом системы «Жилкоммунстройсертификация» (НП ЖКСС), заведующим кафедрой «Правовое регулирование строительства и ЖКК» Федерального автономного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы» доцентом Филимоновым С.Л., одобрено научно-методическим советом НП ЖКСС и предназначено для собственников и нанимателей помещений, а также для граждан пользующихся помещениями данных лиц (далее Потребители).

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны

Паспорт 32 02 № 442877

Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской

обл., 25.04.2002г.

Зарегистрирован(а) по месту

жительства г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв. 29

Фактически проживает

г. Новокузнецк

улица Тореза, дом 101А, кв.29

действующий(ая) на основании

Доверенности на представление

интересов собственников помещений

от « 25» июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В. Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 407028101000000007322

Директор ООО «Ника»

Д.Ю. Соломина/



Приложение № 9

к Договору управления многоквартирным домом
расположенного по адресу: г. Новокузнецк,
ул. Гореза, д.101А № 01 от « 01» июля 2015г.


ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

№	Вид услуг	Периодичность оказания услуг*	Стоимость за 1 раз за ед.изм.
1. Работы и услуги по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей трех нижних этажей (при наличии лифта и мусоропровода)	5 раз в неделю	3,83 руб/м2
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа (при наличии лифта и мусоропровода)	3 раза в неделю	3,55 руб/м2
3.	Мытье лестничных площадок и маршей трех нижних этажей	1 раз в месяц	5,74 руб/м2
4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц	4,57 руб/м2
5.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	3,02 руб/м2
6.	Мытье окон	1 раз в год	14,97 руб/м2
7.	Влажная протирка стен	1 раз в год	4,42 руб/м2
8.	Влажная протирка дверей (дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек)	2 раза в год	7,61 руб/м2
9.	Влажная протирка подоконников, оконных решеток	2 раза в год	6,55 руб/м2
10.	Влажная протирка перил лестниц	2 раза в год	4,14 руб/м2
11.	Влажная протирка плафонов	1 раз в год	
12.	Влажная протирка шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	3,14 руб/м2
13.	Влажная протирка отопительных приборов	2 раза в год	8,19 руб/м2
14.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в месяц	0,12 руб/м2
П. Работы по содержанию придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома, в холодное время года (с 15 октября по 14 апреля)			
15.	Подметание снега со ступеней и площадки перед входом в подъезд	3 раза в неделю	2,90 руб/м2
16.	Подметание снега с внутридворовой проезжей части	3 раза в неделю	2,90 руб/м2
17.	Уборка газонов средней засоренности в зимний период	1 раз в неделю	3,31 руб/м2
18.	Подсыпка пешеходных дорожек песком или смесью песка с хлоридом	3 раза в неделю	2,52 руб/м2
19.	Сдвигание снега с внутридворовой проезжей части	1 раз в неделю	2,90 руб/м2
20.	Очистка внутридворовой проезжей части от уплотненного снега	1 раз в месяц	20,12 руб/м2
21.	Очистка ступеней и площадок перед входом в подъезд от наледи	1 раз в неделю	31,00 руб/м2
22.	Очистка (уборка) контейнерной площадки	5 раз в неделю	20,12 руб/м2
23.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	22,59 руб/м2
24.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	1 раз в месяц	20,12 руб/м2
Ш. Работы по содержанию придомовой территории, входящей в состав общего имущества дома, в теплое время года (с 15 апреля по 14 октября)			
25.	Подметание и уборка ступеней и площадки перед входом в подъезд (тротуары 1 класса)	1 раз в трое суток	0,38 руб/м2
26.	Подметание и уборка внутридворовой проезжей части (тротуары 1 класса)	1 раз в трое суток	0,38 руб/м2
27.	Уборка газонов средней засоренности в летний период	3 раза в неделю	3,31 руб/м2
28.	Выкашивание газонов	1 раз в сезон	3,40 руб/м2

№	Вид услуг	Периодичность оказания услуг*	Стоимость за 1 раз за ед.изм.
29.	Очистка (уборка) контейнерной площадки	5 раз в неделю	6,90 руб/м2
30.	Очистка урн от мусора	5 раз в неделю	22,59 руб/м2
31.	Прочистка ливневой канализации	1 раз в месяц	304,61 руб/м2
1У. Работы и услуги, связанные с содержанием и обслуживанием мусоропровода			
32.	Профилактический осмотр мусоропроводов с устранением мелких неисправностей	2 раза в месяц	1,25 руб/м2
33.	Упаковывание и удаление мусора из мусороприемной камеры	5 раз в неделю	465,06 руб/м2
34.	Влажная уборка мусороприемных камер	1 раз в месяц	32,48 руб/м2
35.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю	35,39 руб/м2
36.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	11,06 руб/м2
37.	Устранение засоров	по мере необходимости	81,80 руб/м2
У. Иные работы и услуги, связанные с содержанием общего имущества многоквартирного дома			
38.	Очистка кровли и подъездных козырьков от мусора и грязи	2 раза в год (весна, осень)	2,64 руб/м2
39.	Уборка и очистка чердаков, подвалов от мусора	1 раз в год	4,64 руб/м2
40.	Сбор; вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	1,30 руб/м2
41.	Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритных бытовых отходов	по мере необходимости	0,70 руб/м2
42.	Дератизация подвального помещения	2 раза в месяц	0,12 руб/м2
43.	Контроль за состоянием индивидуальных приборов учета	1 раз в 6 месяцев	
44.	Ввод в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, их опломбировка	по заявкам жителей	
45.	Обеспечение требований пожарной безопасности – осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противоподымной защиты.	2 раза в год	26,55 руб/лестничная площадка
46.	Расходы Собственников на выплату вознаграждения (предоставления поощрения, льготы) председателю совета многоквартирного дома (с учетом налогов) – в случае принятия общим собранием Собственников соответствующего решения.	по решению общего собрания Собственников	

- Периодичность работ может быть изменена в соответствии с принятыми тарифами на доме.

Собственники

В лице Пшениной Светланы Владимировны
 Паспорт 32 02 № 442877
 Выдан Заводским РОВД Новокузнецкого УВД Кемеровской обл., 25.04.2002г.
 Зарегистрирован(а) по месту жительства
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 101А, кв. 29
 Фактически проживает
г. Новокузнецк ул. Тореза, д. 101А, кв.29
 действующий(ая) на основании Доверенности на представление интересов собственников помещений от « 25» июня 2015г.
 Подпись уполномоченного лица:
 Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Ника»
 Российская Федерация,
 Кемеровская область,
 г.Новокузнецк, 654059, ул. Тореза,
 д. 93 - 72
 ИНН/КПП 4253028445/425301001
 ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк»
 г.Новокузнецк БИК 043209740;
 к/сч30101810600000000740
 р/сч 40702810100000007322
 Директор ООО «Ника»

 Д.Ю.Соломина/



ГРАНИЦЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией обозначена пунктирной линией на схеме.

2. Собственник помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

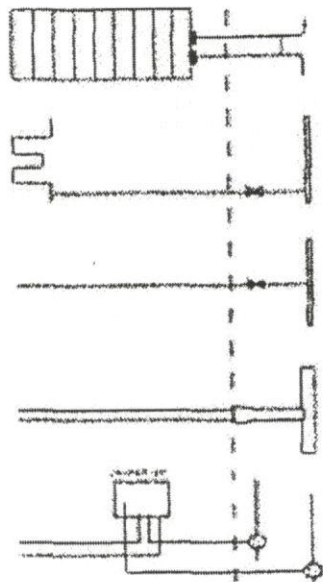
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника помещения, (в т.ч. аварий), ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств такого Собственника помещения.

4. В случае ограничения Собственником (-ов) помещения доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника (-ов) помещения.

5. При привлечении Собственником помещения сторонних организаций для производства работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника (-ов) помещения, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Собственников помещений, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет такой Собственник помещения. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств такого Собственника помещения*.

*В данном случае вызов аварийной бригады не является услугой по содержанию и текущий ремонту общего имущества и оплачивается Собственником помещения (заказчиком) дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.

Схема определения границы ответственности: Границы ответственности Управляющей организацией:



Отопление

до отсекающей арматуры (контрольного вентиля), а в случае их отсутствия – до первого сварного соединения на ответвлении от стояка

Горячая вода

до первого вентиля (включительно) на стояке в помещении

Холодная вода

до первого вентиля (включительно) на стояке в помещении

Канализация

до первого раструба в помещении

Электроснабжение

до вводных клемм эл. счетчика или первого отключающего устройства

Ответственность сторон

	Ресурсоснабжающая организация	Управляющая организация	Собственник помещения
Системы горячего, холодного водоснабжения и отопления	до наружной поверхности стен (фундамента)*	до отсекающей арматуры (первых вентилей), а при их отсутствии – до первых сварных или резьбовых соединений на ответвлениях от стояков в помещении (включительно)	полностью после отсекающей арматуры (первых вентилей). При отсутствии отсекающей арматуры все инженерное оборудование и установленные приборы (включая приборы отопления, счетчики учета ресурсов и пр.) после первого сварного соединения на стояке принадлежит Собственнику на праве личной собственности и не относится к общему имуществу. Управляющая организация за выбор и содержание установленных устройств и приборов ответственности не несет.
Система электроснабжения	до входных соединительных клемм в вводном распределительном устройстве дома*	до входных соединительных клемм электросчетчика (не включая клеммы), расположенного в поэтажном щитке, либо до соединения первого отключающего устройства в щитке в помещении. В отсутствие электросчетчика и щитка в помещении – до первого соединения в распределительной коробке.	полностью от входных соединительных клемм электросчетчика (включая клеммы), расположенные в поэтажном щитке. Квартирный электросчетчик принадлежит «Собственнику» на праве личной собственности и не относится к общему имуществу. За выбор и эксплуатацию квартирного электросчетчика Управляющая организация ответственности не несет.
Система канализации	до наружной поверхности стен (фундамента)*	общий канализационный стояк, тройник (крестовина) ответвления к жилому помещению	полностью от раструба тройника (крестовины) канализационного стояка
Строительные конструкции	нет	наружная поверхность стен помещения, балконная плита, проем входной двери в жилое помещение, основание пола	внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения, поверхность и рамы лоджий, балконов, покрытие полов (включая лаги)

*Если иное не определено в договоре поставки ресурса с целью оказания коммунальной услуги

Собственники

В лице Пшениной
Светланы Владимировны
Паспорт 32 02 № 442877
Выдан Заводским РОВД
Новокузнецкого УВД Кемеровской
обл., 25.04.2002г.

Зарегистрирован(а) по месту
жительства г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв. 29

Фактически проживает
г. Новокузнецк
улица Тореза, дом 101А, кв.29
действующий(ая) на основании

Доверенности на представление
интересов собственников помещений
от « 25 » июня 2015г.

Подпись уполномоченного лица:

Пшенина С.В.

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
«Ника»

Российская Федерация, Кемеровская область, город
Новокузнецк, 654059, улица Тореза, дом 93 - 72

ИНН/КПП 4253028445/425301001

ОАО АБ «Кузнецкбизнесбанк» г.Новокузнецк
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740
р/сч 407028101000000007322

Директор ООО «Ника»

Соломина /Л.Ю. Соломина/



Прошито и пронумеровано

Всего 50 (пятьдесят)
цифрами прописью) листов .

Лавочкин Л.Ю. Соломина

