

**ДОГОВОР № 01**  
**управления многоквартирным домом**

Новокузнецкий городской округ

«24» апреля 2019 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, на основании решения общего собрания собственников помещений, (протокол общего собрания № 01 от «24» апреля 2019 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 93**, 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 жилищных 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 ежеквартально оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо или любой член совета многоквартирного дома 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 № 8 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, 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.

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. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом. 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. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

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

3.1.8. 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. Акты выполненных работ составляются в двух экземплярах – один хранится в компании, а второй у уполномоченного представителя собственников.

3.1.9. Осуществлять выгрузку твердых бытовых отходов от МКД до стоянки (площадки), оборудованной собственниками помещений необходимым количеством мусоросборников.

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

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

3.1.12. 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.

3.1.13. 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.

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

3.1.15. 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.

3.1.16. 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).



3.1.17. 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 в соответствии с законодательством РФ. (Приложение №6).

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

3.1.19. Производить своевременные начисления, перерасчет и сбор платежей, осуществляемых Собственником и иными лицами за содержание и ремонт помещения и прочие услуги в соответствии с настоящим договором.

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

3.1.21. Разместить в подъездах многоквартирного дома Руководство по пользованию помещениями в жилых многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение №7) либо информацию о месте ознакомления с вышеуказанным Руководством, а также выдавать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

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

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

3.1.24. 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.

3.1.25. Подготавливать Собственникам предложения и экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, ремонта общего имущества на очередной год.

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

3.1.27. 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 за счет средств дома, 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. На условиях, утвержденных решением общего собрания, предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.). Плату за использования общего имущества по договорам с третьими лицами зачисляется на счет многоквартирного дома.

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. Изменять Прейскурант цен на основные виды работ и (или) услуг не более чем на ключевую ставку Центробанка России один раз в год, либо чаще на условиях, согласованных с собственниками помещений.

3.2.8. В соответствии с действующим законодательством требовать с Собственника и иных лиц внесения платы в установленные сроки и порядке, а также в случаях, установленных законом или настоящим договором, – уплаты неустоек.

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

3.2.10. Управляющая организация имеет право в том числе выступать уполномоченным лицом от имени собственников многоквартирного дома в судах по вопросам использования общего имущества, представлять интересы собственника (ов) в судах по вопросам нарушения действующего законодательства Российской Федерации в отношении использования общего имущества. В том числе вправе подписывать иски, подавать их в суд, представлять интересы собственника (ов) по данным искам в любых судах РФ.

## 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 от Управляющей организации сведения о состоянии своих расчетов по оплате за жилищные услуги.

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

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

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

4.1.7. 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 и др.).

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, Собственники обязаны оплатить Управляющей организации пеню, начисленную в соответствии с Жилищным кодексом РФ. По соглашению сторон текущие поступления от собственников в случае наличия задолженности направляются на погашение указанной задолженности в следующей очередности: в первую очередь погашаются судебные расходы и пеня, а затем - основной долг.

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. Соблюдать при эксплуатации помещений законодательство Российской Федерации.

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 №7), 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.

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 **20-25** 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 содержание и ремонт, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

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 вносится Собственниками ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом (счет-квитанцией и др.), предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом. Оплата услуг поставщиков услуг может производиться напрямую собственниками данным поставщикам.

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

5.6. 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).

5.7. Неиспользование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по настоящему Договору.

## 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 №8 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 и (или) убытки, причиненные третьим лицам и (или) Обществу, в результате несогласованной перепланировки или переустройства помещения, нарушений условий настоящего договора и (или) законодательства Российской Федерации;

- 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» мая 2019г. и действует 2 (года), то есть до «01» мая 2021 г. В случае, если ни одна из сторон настоящего договора не заявит о его расторжении за 1 месяц до даты окончания его срока действия, настоящий договор считается пролонгированным на такой же срок – 2 года. Количество таких пролонгаций не ограничено.

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» апреля 2019 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. Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них.
8. Приложение № 8. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Собственниками помещений и Управляющей организацией

### 10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон.

#### «Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

#### «Собственники»:


В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

Директор ООО «Ника»

 /Л. Ю. Соломина/



Подпись уполномоченного лица:

 /А. В. Кузнецов/





## Протокол № 1

Внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,  
расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93

город Новокузнецк

24.04.2019 года

**Место проведения:** город Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93, кв. 72.

**Дата проведения собрания:** очная часть собрания состоялась 10 апреля 2019 г. в 19 часов 00 минут; заочная часть собрания состоялась в период с 20 часов 00 минут 10 апреля 2019 года по 20 часов 00 минут 22 апреля 2019 года.

**Срок окончания приема оформленных письменных решений собственников** 20 часов 00 минут 22 апреля 2019 года.

**Дата и место подсчета голосов:** в 20 часов 00 минут 23 апреля 2019 г., город Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93, кв. 72.

Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93, проведено в форме очно-заочного голосования.

**Собрание проведено по инициативе** – Соломиной Людмилы Юрьевны, собственника квартиры 72 (Собственность 42АГ №110394 от 12.11.2009г.)

На дату проведения собрания установлено, что в доме по адресу город Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93, собственники владеют 7705,7 кв.м всех жилых и нежилых помещений в доме, что составляет 7705,7 голосов (100% голосов собственников).

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г.Новокузнецк, ул. Тореза, д.93, приняли участие собственники и их представители в количестве **116 человек** (список присутствующих прилагается – Приложение № 4 к настоящему протоколу), владеющие **4 414,57 кв. м** жилых и нежилых помещений в доме, что составляет **57,29%** голосов. **Кворум имеется. Собрание правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.**

**Повестка дня общего собрания собственников помещений:**

**1. Избрание Председателя и Секретаря общего собрания:**

Председателем собрания собственника

Соломину Людмилу Юрьевну, кв. 72 (42АГ №110394 от 12.11.2009)

секретарем общего собрания собственников в многоквартирном доме

Рыжкову Нину Ивановну, кв. 126 (42 АА № 356272 от 12.02.2002)

**2. Избрание членов счетной комиссии общего собрания в составе 3 человек:**

Глухова Мария Владимировна, кв.108(42:30:0412018:2756 от 21.07.2017)

Еремина Анастасия Владимировна, кв.87 (42АД №962425 от 29.09.2014)

Соломина Людмила Юрьевна, кв.72 (42АГ №110394 от12.11.2009)

**3. Признание работы Управляющей компании ООО «Уютный город» (ИНН:4217179199) по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД 93 по ул. Тореза неудовлетворительной и расторжении с 01.05.2019 г. года в одностороннем порядке договора**



управления многоквартирным домом №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка № МТ93 от 20.06.2018 г., агентских иных договоров, имеющих значение для управления общим имуществом МКД №93 по ул. Тореза ООО «Уютный город», об отзыве всех выданных доверенностей, согласий на обработку персональных данных.

4. Выбор общества с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН: 4253028445 управляющей организацией МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка с 01 мая 2019 года.
5. Утверждение условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 мая 2019 года.
6. Обязание управляющей компании ООО «Уютный город» перечислить денежные средства, оставшиеся на 01.05.2019 г. на лицевом счете МКД 93 по ул. Тореза на счет управляющей компании ООО «Ника» с зачислением на лицевой счет МКД №93 по ул. Тореза в срок не позднее 01.06.2019 г. и передать всю техническую документацию на МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка, на общее имущество МКД, непосредственно имущество, приобретенное за счет средств МКД в период управления домом, ключи от подсобных помещений представителю ООО «Ника» в срок не позднее 01.05.2019 г.
7. Избрание членов совета многоквартирного дома в составе 5 человек:  
Налётова Елена Владимировна, кв. 21 (№ 09894 от 29.08.1997)  
Кузнецов Александр Владимирович, кв. 39 (№ 0765 от 12.02.1997)  
Алексеева Елена Геннадьевна, кв. 71(42 АГ №582935 от 20.01.2011)  
Глухова Мария Владимировна, кв. 108 (42:30:0412018:2756 от 21.07.2017)  
Чигринова Татьяна Анатольевна, кв. 114 (42 АА № 216841 от 10.04.2004)
8. Избрание Кузнецова Александра Владимировича, кв. 39 (№ 0765 от 12.02.1997) Председателем совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома и наделении его правом от имени собственников, принявших решения подписать договор управления с ООО «Ника» и выдачи Председателю совета дома Доверенности на предоставление интересов собственников помещений.
9. Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с 01 мая 2019 года.
10. Распределение объема услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления данных услуг, предоставленных на содержание общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.
11. Установление размера платы с 01.05.2019г. за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание и текущий ремонт жилья **-20,60 руб.**, в том числе:  
Содержание жилья - 10,70 руб.  
Текущий ремонт жилья – 6,00 руб.  
Содержание и ТО лифта – 3,90 руб.
12. Установление прямых расчетов собственниками помещений МКД №93 по ул. Тореза с подрядчиком, выполняющим техническое обслуживание лифтов, устройств диспетчерского контроля и эксплуатацию лифтов (Содержание и ТО лифта).
13. Установление стоимости аренды за 1 кв.м. мест общего пользования или за 1 место под размещенное оборудование (если площадь размещенного оборудования менее 1 кв.м.) на местах общего пользования в МКД № 93 по ул. Тореза - 500 рублей.
14. Утверждение монтажа новой (при её отсутствии) или модернизация старой коллективной телевизионной антенны в МКД для приема цифрового эфирного вещания.
15. Утверждение плана работ на 2019 г.:  
- ремонт 2 и 4 подъездов МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка при наличии достаточного объема поступлений денежных средств.



16. Установление способа уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведения собраний путем размещения информации на информационных досках каждого подъезда МКД №93 по ул. Тореза.

17. Определение в качестве места хранения протоколов и решений общего собрания собственников помещений – Органе государственного жилищного надзора, копия у инициатора общего собрания.

**1. По первому вопросу: Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений.**

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Избрать председателем общего собрания собственников помещений Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

Секретарем общего собрания собственников помещений Рыжкову Нину Ивановну, собственника кв. 126.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по первому вопросу «Выбор председателя и секретаря общего собрания собственников помещений» - избрать председателем общего собрания собственников помещений Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

Секретарем общего собрания собственников помещений Рыжкову Нину Ивановну, собственника кв. 126.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3 387,58	76,74%	349,90	7,93%	677,09	15,34%

**2. По второму вопросу: Утверждение состава счетной комиссии в количестве трех человек.**

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Избрать счетную комиссию в составе трех человек и голосовать за ее состав в целом. Предложенный состав счетной комиссии:

- Глухова Мария Владимировна, кв. 108;
- Еремина Анастасия Владимировна, кв. 87;
- Соломина Людмила Юрьевна, кв. 72.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по второму вопросу «Утверждение состава счетной комиссии в количестве трех человек» - избрать счетную комиссию в составе трех человек и проголосовать за ее состав в целом:

- Глухова Мария Владимировна, кв. 108;
- Еремина Анастасия Владимировна, кв. 87;
- Соломина Людмила Юрьевна, кв. 72.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3 387,58	76,74%	370,03	8,38%	656,96	14,88%

**3. По третьему вопросу: Признание работы Управляющей компании ООО «Уютный город» (ИНН:4217179199) по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД 93 по ул. Тореза неудовлетворительной и расторжении с 01.05.2019 г. года в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка № МТ93 от 20.06.2018 г., агентских иных договоров, имеющих значение для управления общим имуществом МКД №93 по ул. Тореза ООО «Уютный город», об отзыве всех выданных доверенностей, согласий на обработку персональных данных.**



СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖИЛИ: Признать работу Управляющей компании ООО «Уютный город» (ИНН:4217179199) по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД 93 по ул. Тореза неудовлетворительной и расторжении с 01.05.2019 г. года в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка № МТ93 от 20.06.2018 г., агентских иных договоров, имеющих значение для управления общим имуществом МКД №93 по ул. Тореза ООО «Уютный город», об отзыве всех выданных доверенностей, согласий на обработку персональных данных.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по третьему вопросу «Признание работы Управляющей компании ООО «Уютный город» (ИНН:4217179199) по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД 93 по ул. Тореза неудовлетворительной и расторжении с 01.05.2019 г. года в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка № МТ93 от 20.06.2018 г., агентских иных договоров, имеющих значение для управления общим имуществом МКД №93 по ул. Тореза ООО «Уютный город», об отзыве всех выданных доверенностей, согласий на обработку персональных данных.» - Признать работу Управляющей компании ООО «Уютный город» (ИНН:4217179199) по управлению, обслуживанию и текущему ремонту МКД 93 по ул. Тореза неудовлетворительной и расторжении с 01.05.2019 г. года в одностороннем порядке договора управления многоквартирным домом №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка № МТ93 от 20.06.2018 г., агентских иных договоров, имеющих значение для управления общим имуществом МКД №93 по ул. Тореза ООО «Уютный город», об отзыве всех выданных доверенностей, согласий на обработку персональных данных.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3 344,38	75,76%	608,73	13,79%	461,46	10,45%

**4. По четвертому вопросу: Выбор общества с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН: 4253028445 управляющей организацией МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка с 01 мая 2019 года.**

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать общество с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН: 4253028445 управляющей организацией МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка с 01 мая 2019 года

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по четвертому вопросу «Выбор общества с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН: 4253028445 управляющей организацией МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка с 01 мая 2019 года.» - Выбрать общество с ограниченной ответственностью «Ника» ИНН: 4253028445 управляющей организацией МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка с 01 мая 2019 года

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество голосов	% от числа проголосовавших
3 344,38	75,76%	430,13	9,74%	640,06	14,50%

**5. По пятому вопросу: Утверждение условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 мая 2019 года.**

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить условия договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 мая 2019 года.



РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по пятому вопросу «Утверждение условий договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 мая 2019 года.» - Утвердить условия договора управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 с управляющей организацией ООО «Ника» с 01 мая 2019 года.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 315,28	75,10%	494,23	11,20%	605,06	13,71%

6. По шестому вопросу: Обязание управляющей компании ООО «Уютный город» перечислить денежные средства, оставшиеся на 01.05.2019 г. на лицевом счете МКД 93 по ул. Тореза на счет управляющей компании ООО «Ника» с зачислением на лицевой счет МКД №93 по ул. Тореза в срок не позднее 01.06.2019 г. и передать всю техническую документацию на МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка, на общее имущество МКД, непосредственно имущество, приобретенное за счет средств МКД в период управления домом, ключи от подсобных помещений представителю ООО «Ника» в срок не позднее 01.05.2019 г.

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Обязать управляющую компанию ООО «Уютный город» перечислить денежные средства, оставшиеся на 01.05.2019 г. на лицевом счете МКД 93 по ул. Тореза на счет управляющей компании ООО «Ника» с зачислением на лицевой счет МКД №93 по ул. Тореза в срок не позднее 01.06.2019 г. и передать всю техническую документацию на МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка, на общее имущество МКД, непосредственно имущество, приобретенное за счет средств МКД в период управления домом, ключи от подсобных помещений представителю ООО «Ника» в срок не позднее 01.05.2019 г.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по шестому вопросу «Обязание управляющей компании ООО «Уютный город» перечислить денежные средства, оставшиеся на 01.05.2019 г. на лицевом счете МКД 93 по ул. Тореза на счет управляющей компании ООО «Ника» с зачислением на лицевой счет МКД №93 по ул. Тореза в срок не позднее 01.06.2019 г. и передать всю техническую документацию на МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка, на общее имущество МКД, непосредственно имущество, приобретенное за счет средств МКД в период управления домом, ключи от подсобных помещений представителю ООО «Ника» в срок не позднее 01.05.2019 г.» - Обязать управляющую компанию ООО «Уютный город» перечислить денежные средства, оставшиеся на 01.05.2019 г. на лицевом счете МКД 93 по ул. Тореза на счет управляющей компании ООО «Ника» с зачислением на лицевой счет МКД №93 по ул. Тореза в срок не позднее 01.06.2019 г. и передать всю техническую документацию на МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка, на общее имущество МКД, непосредственно имущество, приобретенное за счет средств МКД в период управления домом, ключи от подсобных помещений представителю ООО «Ника» в срок не позднее 01.05.2019 г.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3344,38	75,76%	490,23	11,10%	579,96	13,14%

7. По седьмому вопросу: Избрание членов совета многоквартирного дома в составе 5 человек.

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.



**ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать членов совета многоквартирного дома в составе 5 человек и проголосовать за их состав в целом:

Налётова Елена Владимировна, кв. 21  
Кузнецов Александр Владимирович, кв. 39  
Алексеева Елена Геннадьевна, кв. 71  
Глухова Мария Владимировна, кв. 108  
Чигринова Татьяна Анатольевна, кв. 114

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по седьмому вопросу «Избрание членов совета многоквартирного дома в составе 5 человек» - избрать совет дома в составе 5 человек и проголосовать за их состав в целом:

Налётова Елена Владимировна, кв. 21  
Кузнецов Александр Владимирович, кв. 39  
Алексеева Елена Геннадьевна, кв. 71  
Глухова Мария Владимировна, кв. 108  
Чигринова Татьяна Анатольевна, кв. 114.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 491,95	79,10%	410,00	9,29%	512,63	11,61%

**8. По восьмому вопросу: Избрание Кузнецова Александра Владимировича, кв. 39 (№ 0765 от 12.02.1997) Председателем совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома и наделении его правом от имени собственников, принявших решения подписать договор управления с ООО «Ника» и выдачи Председателю совета дома Доверенности на предоставление интересов собственников помещений.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Избрать Кузнецова Александра Владимировича, кв. 39 (№ 0765 от 12.02.1997) Председателем совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома и наделить его правом от имени собственников, принявших решения подписать договор управления с ООО «Ника» и выдать Председателю совета дома Доверенность на предоставление интересов собственников помещений.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по восьмому вопросу «Избрание Кузнецова Александра Владимировича, кв. 39 Председателем совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома и наделении его правом от имени собственников, принявших решения подписать договор управления с ООО «Ника» и выдачи Председателю совета дома Доверенности на предоставление интересов собственников помещений» - Избрать Кузнецова Александра Владимировича, кв. 39 Председателем совета многоквартирного дома из числа избранных членов Совета многоквартирного дома и наделить его правом от имени собственников, принявших решения подписать договор управления с ООО «Ника» и выдать Председателю совета дома Доверенность на предоставление интересов собственников помещений.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 287,08	74,46%	487,43	11,04%	640,06	14,50%

**9. По девятому вопросу: Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с**



**твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с 01 мая 2019 года.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с 01 мая 2019 года.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по девятому вопросу «Заключение собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с 01 мая 2019 года.» - Заключить собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, договор на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с 01 мая 2019 года.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3404,28	77,11%	430,13	9,74%	580,16	13,14%

**10. По десятому вопросу: Распределение объема услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления данных услуг, предоставленных на содержание общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Распределять объем услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления данных услуг, предоставленных на содержание общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по десятому вопросу «Распределение объема услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления данных услуг, предоставленных на содержание общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.» - Распределять объем услуг по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению, электроснабжению предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний общедомовых приборов учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления данных услуг, предоставленных на содержание общего имущества, между всеми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого помещения.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 286,91	74,46%	658,13	14,91%	459,53	10,64%



**11. По одиннадцатому вопросу: Установление размера платы с 01.05.2019г. за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание и текущий ремонт жилья -20,60 руб., в том числе:**

**Содержание жилья - 10,70 руб.**

**Текущий ремонт жилья – 6,00 руб.**

**Содержание и ТО лифта – 3,90 руб.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Установить размер платы с 01.05.2019г. за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание и текущий ремонт жилья -20,60 руб., в том числе:

Содержание жилья - 10,70 руб.

Текущий ремонт жилья – 6,00 руб.

Содержание и ТО лифта – 3,90 руб.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по одиннадцатому вопросу «Установление размера платы с 01.05.2019г. за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание и текущий ремонт жилья -20,60 руб.» -

Установить размер платы с 01.05.2019г. за жилищные услуги собственников помещений (в расчете за 1 кв.м.) за содержание и текущий ремонт жилья -20,60 руб., в том числе:

Содержание жилья - 10,70 руб.

Текущий ремонт жилья – 6,00 руб.

Содержание и ТО лифта – 3,90 руб.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 415,68	77,37%	570,43	12,92%	428,46	9,71%

**12. По двенадцатому вопросу: Установление прямых расчетов собственниками помещений МКД №93 по ул. Тореза с подрядчиком, выполняющим техническое обслуживание лифтов, устройств диспетчерского контроля и эксплуатацию лифтов (Содержание и ТО лифта).**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Установить прямые расчеты собственниками помещений МКД №93 по ул. Тореза с подрядчиком, выполняющим техническое обслуживание лифтов, устройств диспетчерского контроля и эксплуатацию лифтов (Содержание и ТО лифта).

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по двенадцатому вопросу «Установление прямых расчетов собственниками помещений МКД №93 по ул. Тореза с подрядчиком, выполняющим техническое обслуживание лифтов, устройств диспетчерского контроля и эксплуатацию лифтов (Содержание и ТО лифта).» - Установить прямые расчеты собственниками помещений МКД №93 по ул. Тореза с подрядчиком, выполняющим техническое обслуживание лифтов, устройств диспетчерского контроля и эксплуатацию лифтов (Содержание и ТО лифта).

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3599,68	81,54%	345,37	7,82%	469,53	10,64%

**13. По тринадцатому вопросу: Установление стоимости аренды за 1 кв.м. мест общего пользования или за 1 место под размещенное оборудование (если площадь размещенного оборудования менее 1 кв.м.) на местах общего пользования в МКД № 93 по ул. Тореза - 500 рублей.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.



**ПРЕДЛОЖЕНО:** Установить стоимость аренды за 1 кв.м. мест общего пользования или за 1 место под размещенное оборудование (если площадь размещенного оборудования менее 1 кв.м.) на местах общего пользования в МКД № 93 по ул. Тореза - 500 рублей.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по тринадцатому вопросу «Установление стоимости аренды за 1 кв.м. мест общего пользования или за 1 место под размещенное оборудование (если площадь размещенного оборудования менее 1 кв.м.) на местах общего пользования в МКД № 93 по ул. Тореза - 500 рублей.» - Установить стоимость аренды за 1 кв.м. мест общего пользования или за 1 место под размещенное оборудование (если площадь размещенного оборудования менее 1 кв.м.) на местах общего пользования в МКД № 93 по ул. Тореза - 500 рублей.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 429,75	77,69%	429,30	9,72%	555,53	12,58%

**14. По четырнадцатому вопросу: Утверждение монтажа новой (при её отсутствии) или модернизация старой коллективной телевизионной антенны в МКД для приема цифрового эфирного вещания.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Утвердить монтаж новой (при её отсутствии) или модернизация старой коллективной телевизионной антенны в МКД для приема цифрового эфирного вещания.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по четырнадцатому вопросу «Утверждение монтажа новой (при её отсутствии) или модернизация старой коллективной телевизионной антенны в МКД для приема цифрового эфирного вещания.» - НЕ утверждать монтаж новой (при её отсутствии) или модернизацию старой коллективной телевизионной антенны в МКД для приема цифрового эфирного вещания.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
1555,70	35,24%	2254,19	51,06%	604,68	13,70%

**15. По пятнадцатому вопросу: Утверждение плана работ на 2019 г.: - ремонт 2 и 4 подъездов МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка при наличии достаточного объема поступлений денежных средств.**

**СЛУШАЛИ:** Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

**ПРЕДЛОЖЕНО:** Утвердить план работ на 2019 г.: - ремонт 2 и 4 подъездов МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка при наличии достаточного объема поступлений денежных средств.

**РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ):** по пятнадцатому вопросу «Утверждение плана работ на 2019 г.» - Утвердить план работ на 2019 г.: - ремонт 2 и 4 подъездов МКД №93 по ул. Тореза г. Новокузнецка при наличии достаточного объема поступлений денежных средств.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 473,81	78,69%	491,43	11,13%	449,33	10,18%

**16. По шестнадцатому вопросу: Установление способа уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведения собраний путем размещения информации на информационных досках каждого подъезда МКД №93 по ул. Тореза.**



СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Установить способ уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведения собраний путем размещения информации на информационных досках каждого подъезда МКД №93 по ул. Тореза.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по шестнадцатому вопросу «Установление способа уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведения собраний путем размещения информации на информационных досках каждого подъезда МКД №93 по ул. Тореза.» - Установить способ уведомления собственников обо всех принимаемых общим собранием собственников помещений решений, в том числе, проведения собраний путем размещения информации на информационных досках каждого подъезда МКД №93 по ул. Тореза.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 802,95	86,15%	305,10	6,91%	306,53	6,94%

**17. По семнадцатому вопросу: Определение места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений.**

СЛУШАЛИ: Соломину Людмилу Юрьевну, собственника кв. 72.

ПРЕДЛОЖЕНО: Определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копия у инициатора общего собрания.

РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ): по семнадцатому вопросу «Определение места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений» определить в качестве места хранения протокола и решений общего собрания собственников помещений – в органе государственного жилищного надзора, копия у инициатора общего собрания.

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
3 719,48	84,25%	345,37	7,82%	349,73	7,92%

**Место (адрес) хранения настоящего протокола и решений собственников помещений:** в органе государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет, копия у инициатора общего собрания.

**Приглашенных лиц не было.**

**Приложение:**

- 1) Реестр собственников помещений многоквартирного дома на 5 л., в 1 экз.
- 2) Копия текста сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на 3 л., в 1 экз.
- 3) Копии документов, подтверждающих направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам нежилого помещения и муниципального помещения в многоквартирном доме на 6 л., в 1 экз.
- 4) Лист регистрации участников в общем собрании собственников МКД № 93 по ул. Тореза очной части собрания на 5 л., в 1 экз.
- 5) Решения (бюллетени) собственников помещений в многоквартирном доме на 116 л., в 1 экз.
- 6) Расчет платы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома ул. Тореза, д.93 на 2л., в 1 экз.

Председатель общего собрания



(Соломина Л.Ю.)

24.04.2019

(дата)



Секретарь общего собрания

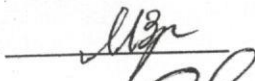


(Рыжкова Н.И.)

24.04.2019г.  
(дата)

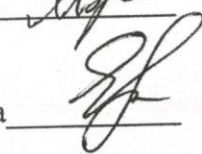
Счетная комиссия:

Глухова Мария Владимировна



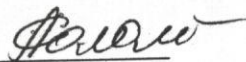
24.04.2019г.  
(дата)

Еремина Анастасия Владимировна



24.04.2019г.  
(дата)

Соломина Людмила Юрьевна



24.04.2019г.  
(дата)



**Приложение № 2**

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.93  
№ 01 от «24» апреля 2019г.

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома:	Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93	
Серия, тип постройки:	1-464Д-342	
Год постройки:	1980	
Этажность:	9	
Количество квартир:	128	
Количество нежилых помещений:	1	
Общая площадь многоквартирного дома	7705,7	
Общая площадь жилых помещений:	6754,5	
Общая площадь нежилых помещений:	951,2	
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 <sup>2</sup> ) – 4/848,3	
Межквартирные лестничные площадки	Количество (м <sup>2</sup> ) – 564,2	
Лестницы	Количество лестничных маршей ( шт) - 4	
Лифтовые и иные шахты	Количество лифтовых шахт (шт.) - 4	
Коридоры	Количество (шт./м <sup>2</sup> )	
Технические этажи	Площадь м <sup>2</sup> Материал пола	
Технические подвалы	Площадь м <sup>2</sup> - 894,5	
	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал:	
	Перечень установленного инженерного оборудования:	
	ОДПУ ХВ - 1шт ОДПУ ГВ – 2 шт. ОДПУ учета тепловой энергии – 2 шт ОДПУ учета электроэнергии – 2 шт	
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования, (шт.) - 4	
	деревянных, (шт.)	
	Металлических (шт.) - 4	
Мусоропровод	Количество (шт.) - 4	
	Количество загрузочных устройств (шт.) - 4	



Водосточные желоба/водосточные трубы	Количество желобов (шт./м)	
	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):	
	- 1082	
Трубопроводы горячей воды	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
	- 1082	
Трубопроводы канализации	Диаметр (мм), материал и протяженность (м):	
	- 620	
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) –	
	в том числе (га)	
	Застройка- 0,14124	
	Асфальт – 0,1026	
	Грунт, газон – 0,0100	
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) – 1222,7	
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования, (шт).- 32	
Лифты и лифтовое оборудование	Количество (шт.)- 4	
	В том числе грузовых, шт. - 0	

**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
 ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
 Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
 г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
 ИНН/КПП 4253028445/425301001  
 АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
 БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
 р/сч 40702810100000007322

**«Собственники»:**

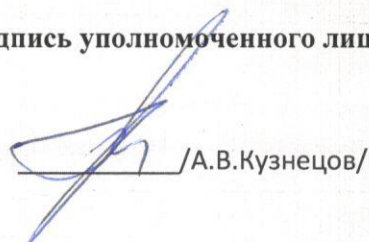
В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
 зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
 действующий на основании  
 Доверенности на представление  
 интересов собственников  
 помещений, Протокола №01  
 внеочередного общего собрания  
 собственников помещений  
 от «24» апреля 2019г.

Директор ООО «Ника»

 /Л.Ю.Соломина/



Подпись уполномоченного лица:

 /А.В.Кузнецов/



### Приложение № 3

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93  
от « 24 » апреля 2019г.

#### 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 приемка	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 приемка	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	



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, вентилях, 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	

28-



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 жалюзей;	
	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.


**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
 ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
 Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
 г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
 ИНН/КПП 4253028445/425301001  
 АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
 БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
 р/сч 40702810100000007322

**«Собственники»:**

В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
 зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
 действующий на основании  
 Доверенности на представление  
 интересов собственников  
 помещений, Протокола №01  
 внеочередного общего собрания  
 собственников помещений  
 от «24» апреля 2019г.

Директор ООО «Ника»

 /Д.Ю.Соломина/



Подпись уполномоченного лица:

 /А.В.Кузнецов/



Акт  
выполненных работ

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ 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)

31



**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

Директор ООО «Ника»

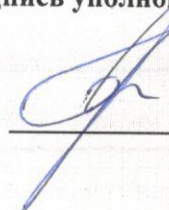
 /Л.Ю.Соломина/



**«Собственники»:**

В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

Подпись уполномоченного лица:

 /А.В.Кузнецов/



**Приложение № 5**

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул.Тореза, д. 93 от «24» апреля 2019г.

**Ежеквартальный отчет по лицевому счету многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93**

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.				
<b>ВСЕГО:</b>	руб.				
Списание с лицевого счета дома			Сумма, руб	Организация	
Санитарное содержание	руб.				
<i>в том числе:</i>					
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:					
<i>Содержание инженерного оборудования</i>	руб.				
<i>Содержание конструктивных элементов</i>	руб.				
<i>Ремонт инженерного оборудования</i>	руб.				
<i>Ремонт конструктивных элементов</i>	руб.				
<b>ВСЕГО:</b>	руб.				
Состояние лицевого счета на конец периода:		руб.			
Собрано средств на капитальный ремонт:		руб.			
Свободные средства на конец периода:		руб.			

Директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /


Представитель собственников \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

**Директор ООО «Ника»**

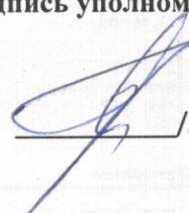
 /Л.Ю.Соломина/



**«Собственники»:**

В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

**Подпись уполномоченного лица:**

 /А.В.Кузнецов/



**Приложение № 6**

к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93 от «24» апреля 2019г.

**Годовой отчет по лицевому счету многоквартирного дома,  
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93**

Общая площадь помещений всего, м.кв.:  
Общая площадь жилых помещений, м.кв.:  
Общая площадь нежилых помещений, м.кв.:  
Высота здания, м.:  
Площадь:

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

Лестничная клетка, м.кв.:  
Мусорокамера, м.кв.:  
Грунт, газоны, озеленение, м.кв.:

Период: январь – декабрь 201\_\_г

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.			
<b>ВСЕГО:</b>		руб.			
Списание с лицевого счета дома			Сумма, руб	Организация	
Санитарное содержание		руб.			
в том числе:					
		руб.			
		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.			
<b>ВСЕГО:</b>		руб.			
Состояние лицевого счета на конец периода:		руб.			
Собрано средств на капитальный ремонт:		руб.			
Свободные средства на конец периода:		руб.			

Директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Представитель собственников \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

**«Собственники»:**


В лице Кузнецова Александра  
Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

Директор ООО «Ника»

 /Л.Ю.Соломина/



Подпись уполномоченного лица:

 /А.В.Кузнецов/



к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Тореза, д.93  
№ 01 от «24» апреля 2019г.

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, желательно возле наружной стены;
- используйте холодильники с морозильной камерой класса А+. Такой холодильник потребляет в 2 раза меньше энергии, чем старые холодильники, выпущенные 10 лет назад. Кроме того, любой холодильник будет расходовать меньше энергии, если вы будете регулярно размораживать его и вытирать пыль с задней стенки;
- приобретайте плиты с индукционными конфорками они работают быстрее и позволяют экономить энергию. В отличие от традиционных чугунных и стеклокерамических, нагреваются только кастрюли, а не сами конфорки. Следовательно, тепло практически не расходуется впустую. После закипания пищи лучше перейти на низкотемпературный режим готовки;
- используйте утюги с экономичным режимом. Секрет экономии энергии заключается в функции автоматического энергосбережения, которую можно использовать при нажатии на ручку утюга. Когда прибор включен, но при этом находится без движения (поднят или просто стоит на поверхности гладильной доски), парообразование автоматически прекращается, что приводит к меньшему потреблению электроэнергии;
- экономьте энергию при глажке. Оставляйте белье чуть-чуть недосушенным, чтобы отгладить пересушенное белье, нужен более горячий утюг, а значит, энергопотребление при этом будет больше;
- своевременно удаляйте из электрочайника накипь, т.к. накипь обладает малой теплопроводностью. Поэтому вода в таком чайнике нагревается медленно. Наливайте утром нужное для чашки чая количество воды, например четверть чайника.

#### Стиральные машины

Стиральные машины больше всего расходуют энергии при нагреве воды. Поэтому некоторые производители разработали такие модели стиральных машин, которые можно подключить непосредственно к горячей воде. Что помогает экономить до 72% электроэнергии по сравнению с приборами, рассчитанными на подачу только холодной воды (стирка при



температуре 40 градусов). Кроме того, автоматический датчик загрузки обеспечивает подачу ровно такого количества воды, которое необходимо для достижения наилучшего результата при стирке — таким образом уменьшается расход электроэнергии.

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

#### 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).

#### «Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

#### «Собственники»:


В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

Директор ООО «Ника»

 /Л.Ю.Соломина/



Подпись уполномоченного лица:

 /А.В.Кузнецов/

44



к Договору управления многоквартирным домом  
расположенного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, д. 93  
от «24» апреля 2019г.

### 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.

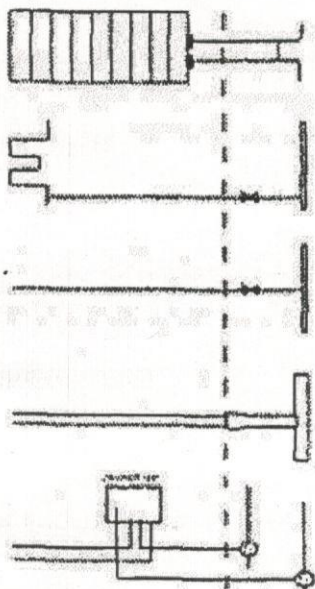
5. При привлечении Собственником помещения сторонних организаций для производства работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника (-ов) помещения, и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения 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:  
Управляющей организацией:

Границы

ответственности



#### 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



**«Управляющая организация»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
ООО «Ника» (ООО «Ника»)  
Российская Федерация, 654059, Кемеровская обл.,  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, дом 93 – 72  
ИНН/КПП 4253028445/425301001  
АО «Кузнецкбизнесбанк» г. Новокузнецк  
БИК 043209740; к/сч 30101810600000000740  
р/сч 40702810100000007322

**Директор ООО «Ника»**

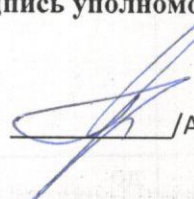
 /Л.Ю.Соломина/



**«Собственники»:**

В лице Кузнецова Александра Владимировича,  
зарегистрированного по адресу:  
г. Новокузнецк, ул. Тореза, 93-39,  
действующий на основании  
Доверенности на представление  
интересов собственников  
помещений, Протокола №01  
внеочередного общего собрания  
собственников помещений  
от «24» апреля 2019г.

**Подпись уполномоченного лица:**

 /А.В.Кузнецов/