

**Договор**  
**управления многоквартирным домом, расположенным**  
**по адресу: ул. \_\_\_\_\_ -**

г. Осинники

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Собственники помещений расположенных в многоквартирном доме по адресу: г. Осинники ул. \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Потребители» с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Стимул» в лице директора Кофанова Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора и общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений на условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_ от « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.) согласованных с управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.3. Предметом настоящего Договора является выполнение Исполнителем, в течение срока действия договора, за плату, услуг по управлению, услуг и работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также оказанию дополнительных услуг и выполнению работ, в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме приведен в приложении № 2.

1.5. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (приложение № 1) и в соответствии с перечнем работ и услуг приведенным в приложении № 3. Перечень работ и услуг может быть изменен по обоюдному согласию сторон, при этом изменения утверждаются на общем собрании собственников помещений и оформляются дополнительным соглашением к данному договору, или в соответствии с действующим законодательством. Изменение перечня работ и услуг влечет за собой обязательное изменение цены договора.

1.6. Исполнитель обеспечивает выполнение работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме не входящих в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, только на основании решения общего собрания собственников.

1.7. Исполнитель обеспечивает Потребителей коммунальными услугами согласно перечню (приложение № 4), качество которых соответствует требованиям, предъявляемым к качеству коммунальных услуг.

1.8. Потребитель-собственник муниципальных помещений действует по настоящему договору в интересах нанимателей и членов их семей.

1.9. Потребитель-собственник муниципальных помещений переуступает Исполнителю право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Потребителя (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг. Право требования переходит к исполнителю в том объеме и на тех условиях, которые существуют у собственника муниципальных помещений. К исполнителю переходят права связанные с требованием

права, в т.ч. право на пени и проценты.

1.10. Потребители поручают, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:

1.10.1. В случае, если дом оборудован лифтами - проведение регистрации в органах Ростехнадзора лифтов, принадлежащих Потребителям на правах долевой собственности от своего имени, но за счет Потребителей;

1.10.2. Выбор подрядных и прочих организаций для реализации своих полномочий, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Потребителей.

1.10.3. В пределах финансирования, осуществляемого Потребителями, выполнение работ по капитальному ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Потребителей договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ по капитальному ремонту.

1.10.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными и прочими организациями.

1.10.5. Приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

1.10.6. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Потребителей с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

1.10.7. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

1.10.8. Составление актов по фактам причинения вреда имуществу Потребителей.

1.10.9. Подготовку предложений Потребителям по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему ремонту, расчет расходов на их проведение и определение платы для каждого Потребителя, а также подготовка предложений Потребителям относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, расчет расходов на их проведение и платы за капитальный ремонт для каждого Потребителя.

1.10.10. Подготовка предложений и экономических расчетов по стоимости планируемых работ и (или) услуг, касающихся содержания, текущего (капитального) ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества на очередной год.

1.10.11. Расчет размеров платежей для каждого Потребителя по всем видам услуг.

1.10.12. Подготовку предложений по минимизации затрат на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

1.10.13. Ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.10.14. Обеспечение учета копий правоустанавливающих документов Потребителей (свидетельство о праве собственности, справка ЖСК (ЖК), договор передачи квартиры в собственность, договор социального найма и др.).

1.10.15. Прием и рассмотрение обоснованных (касающихся взятых Исполнителем обязательств) обращений и жалоб Потребителей.

1.10.16. Выдача жилищных справок и иных документов в пределах своих полномочий.

1.10.17. Определение перечня мероприятий по ресурсоэнергосбережению и обеспечение их реализации, за счет Потребителя.

1.10.18. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.) с последующим использованием полученных от этого денежных средств на содержание, текущий и капитальный ремонт, возмещение убытков по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям, устранение аварийных ситуаций, а также на иные цели, устанавливаемые Потребителями.

1.10.19. Информирование Потребителей и лиц, пользующихся их помещениями о действующих в системе ЖКХ нормативно-правовых актов, передового опыта, современных технологий.

1.10.20. Выявление жилых и нежилых помещений, не используемых по прямому назначению, своевременное информирование муниципальных и налоговых органов о наличии таковых.

1.10.21. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Потребителей.

1.10.22. Потребители передают, а Исполнитель принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации настоящего Договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

1.11. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.12. Исполнитель указывает порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса в договорах с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

1.13. Исполнитель определяет объем предоставленных коммунальных услуг и размер платы за них в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

1.14. Исполнитель определяет порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставлений коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами превышающими установленную продолжительность в соответствии с ПП РФ от 06.05.2011г. №354.

1.15. Контроль исполнения договорных обязательств Исполнителя, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены любым из собственников в многоквартирном доме.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены любым из собственников в многоквартирном доме.

1.16. Исполнитель ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок после получения подписывает акты и возвращает 1 экземпляр Управляющей организации. В случае, если в течение календарного месяца от Потребителей не поступало письменных обращений по качеству услуг, считается, что услуги, оказанные до последнего календарного дня месяца оказаны с надлежащим качеством и в полном объеме.

1.17. Потребитель переуступает Исполнителю права требования с предыдущей управляющей (обслуживающей) организации или ТСЖ (ЖСК, ЖК) денежных средств поступивших по ранее заключенному договору или в качестве членских взносов, 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.

1.18. Потребитель дает согласие Исполнителю 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством),

обезличивании, уничтожение персональных данных.

Для исполнения договорных обязательств, Потребители предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.

собственника (нанимателя), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

## **2. Обязанности сторон**

### **2.1. Потребители обязуются:**

2.1.1. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.

2.1.2. Предоставить, в случае временного отсутствия, Исполнителю информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.

2.1.3. Предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением, паспортные данные, контактные телефоны.

2.1.4. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Потребитель-собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

2.1.6. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные клетки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши, подвалы. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

2.1.7. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

2.1.8. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.9. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю по телефонам:

Аварийно-диспетчерская служба 4-29-24 (круглосуточно).

2.1.10. В случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета по каждой коммунальной услуге извещать Исполнителя в течение 5 дней об изменении числа проживающих. При выяснении Исполнителем факта проживания в квартире Потребителя лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Потребитель обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с

момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

2.1.11. Своевременно и полностью вносить Исполнителю плату за жилое помещение, коммунальные услуги и прочие работы, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, с момента возникновения права собственности на помещение.

2.1.12. Потребитель-собственник муниципального (государственного) помещения несет расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги до заселения жилых помещений и при отсутствии своевременной оплаты нанимателями.

2.1.13. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Исполнителя и уполномоченных им лиц для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время).

2.1.14. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. При их отсутствии, выходе их из строя или окончания срока поверки, установить индивидуальные приборы учета за свой счет. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.

2.1.15. Не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений.

2.1.16. Не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.)

2.1.17. Не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документации на дом.

2.1.18. Не устанавливать, не подключать, не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети. Общая максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовой техники 2 кВт.

2.1.19. Не устанавливать без согласования с Исполнителем телевизионные и иные приемопередающие антенны на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома.

2.1.20. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования, на площадках, оборудованных для сбора твердых бытовых отходов и на придомовой территории.

2.1.21. Самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении или оплатить Исполнителю в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора согласно выставленного Исполнителем счета.

2.1.22. Не допускать возникновения аварийных ситуаций на инженерных внутриквартирных сетях и оборудовании.

2.1.23. Своевременно (в течение суток с момента обнаружения) информировать Исполнителя о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении Потребителя и местах общего пользования в многоквартирном доме.

2.1.24. В срок не позднее 30 дней с момента заключения настоящего договора Потребитель-собственник муниципального (государственного) помещения:

- представляет Исполнителю сведения о нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению;

- информирует нанимателей об условиях настоящего договора.

2.1.25. Выбрать, в течение 30 дней с момента утверждения договора управления

многоквартирным домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченное лицо для представления интересов всех собственников помещений перед Исполнителем.

2.1.26. В ноябре текущего года утвердить на следующий год, решением общего собрания перечни работ по текущему, капитальному ремонтам, перечень услуг по содержанию жилья, определить стоимость перечисленных работ и источник их финансирования, утвердить смету на использование резервных оборотных средств.

2.1.27. Рассматривать предложения Исполнителя о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности с определением способа проведения их в доме и источника финансирования работ.

2.1.28. Нести расходы при проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный, органами исполнительной власти субъектов Федерации перечень.

2.1.29. Оплатить Исполнителю в апреле - октябре следующего за текущим годом вознаграждение за снижение потребления ресурсов при условии выполнения обязательств, определенных в энергосервисном договоре.

2.1.30. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца.

2.1.31. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

2.1.32. Использовать жилое помещение согласно Руководству по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них (Приложение 6)

2.1.33. Извещать Управляющую организацию за 10 дней о решении воспользоваться услугами сторонних организаций (интернет, кабельное, спутниковое телевидение и др.)

## **2.2. Исполнитель обязуется:**

2.2.1. Рассчитать максимально допустимую мощность приборов, оборудования и бытовой техники исходя из технических характеристик внутридомовых электрических сетей и довести их до сведения Потребителей.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в приложении №3, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя.

2.2.3. Обеспечить предоставление Потребителям коммунальных услуг согласно приложению № 4.

2.2.4. Принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

2.2.5. Производить расчет и выставлять Потребителю платежные документы для оплаты услуг, оказываемых по настоящему договору, до пятого числа каждого месяца, путем вручения их лично в офисе Исполнителя по адресу г. Осинники, ул. Ефимова, дом 42, если иное не определено решением общего собрания собственников.

2.2.6. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан.

2.2.7. Вести поадресный учет поступивших средств и отчетность по исполненным обязательствам.

2.2.8. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протоколов общих собраний, решений и пр.). Исполнитель обеспечивает изготовление технической документации по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения договора. Расходы Исполнителя, понесенные на изготовление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

2.2.9. Не позднее 5 рабочих дней с момента поступления заявления предоставлять информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или)

выполненных работ за истекший квартал текущего года.

2.2.10. Рассматривать в течение 30-ти рабочих дней обоснованные жалобы и заявления Потребителей, касающиеся предоставления услуг содержания и ремонта общего имущества, и давать по ним ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению, указанных в них недостатков.

2.2.11. Информировать Потребителей в письменной форме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов.

2.2.12. Предоставить уполномоченному собственниками лицу, в течение первого квартала текущего года письменный отчет об исполнении условий настоящего договора (результатах исполнения взятых обязательств) за предыдущий год, а при его отсутствии опубликовать отчет на сайте Исполнителя, или иным способом предусмотренным нормативными актами РФ. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период, перечень исполненных Исполнителем работ и услуг, а также сумма средств, накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, при финансировании Потребителем статьи затрат "капитальный ремонт" остаток текущих средств на конец отчетного периода, использование резервных оборотных средств и их остаток на конец отчетного периода.

2.2.13. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты для последующего утверждения размера платы на общем собрании собственников помещения.

2.2.14. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный органами исполнительной власти субъектов РФ перечень.

2.2.15. Один раз в год разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить многоквартирном доме.

2.2.16. Заключение энергосервисный договор при согласии Потребителей.

2.2.17. Информировать собственников через официальный сайт Исполнителя по адресу <http://stimul.do.am/>, и официальный сайт Государственной корпорации — "Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" по адресу <http://www.reformagkh.ru>.

2.2.18. Проинформировать уполномоченное лицо о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ. При отказе собственников помещений от проведения капитального ремонта управляющая организация обязана обратиться в органы местного самоуправления для установления ими размера платы за капитальный ремонт.

Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

2.2.20. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных при их обработке.

### **3.Права сторон**

#### **3.1. Потребитель имеет право:**

3.1.1. Требовать исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Получать от Исполнителя не позднее 5 рабочих дней с момента обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или)

выполненных работ за истекший квартал текущего года.

3.1.3. В согласованные с Исполнителем сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы), или поручать данные действия уполномоченному собственниками лицу. Ежемесячно требовать у Исполнителя оформить акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. По инициативе Исполнителя данные акты могут направляться письмом в адрес Уполномоченного собственниками лица, а при его отсутствии в адрес любого собственника. Лицо, получившее акты в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает 1 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.

3.1.4. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.1.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.1.6. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общей долевой собственности многоквартирного дома и коммунальных услуг.

3.1.7. Получать от Исполнителя жилищные справки и иные документы.

3.1.8. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3.1.9. По согласованию с Исполнителем Потребители могут погасить имеющуюся задолженность по внесению платы, работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами, услугами, материалами.

3.1.10. Заключение энергосервисный договор с Исполнителем.

3.1.11. Обратиться за установкой индивидуальных приборов учета к Исполнителю, который за счет Потребителя обязан их установить, по согласованию сторон Потребителю может быть предоставлена рассрочка в оплате за установку.

## **3.2. Исполнитель имеет право:**

3.2.1. Самостоятельно определить очередность, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Потребителей и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. При невозможности исполнения обязательства- перенести исполнения данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение № 3), утвержденных общим собранием собственников помещений, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Потребителей, а так же в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПИ, Роспотребнадзора и др.), о чем Исполнитель обязан проинформировать последних. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Информирование Потребителей осуществляется, путем вывешивания уведомления на каждом подъезде. В случае недостаточности этих средств оплата произведенных работ и услуг производится дополнительно Потребителями на основании платежных документов выставляемых исполнителем.

3.2.3. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Потребителей, для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному



ремонту общего имущества. Использование помещений Исполнителем может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Исполнителем.

3.2.4. Распоряжаться средствами, полученными за счет взносов в резерв оборотных средств и прочих поступлений средств от сдачи помещений в аренду, размещения оборудования и рекламы сторонних лиц и т.п. до конца финансового года. При составлении сметы расходов на последующий год эти средства могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Исполнителем в общее имущество средств, возмещение убытков по деликтным отношениям, актам вандализма при ликвидации аварий, кратковременной компенсации затрат Исполнителя при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг. 50% средств полученных от использования общего имущества является вознаграждением Исполнителя.

3.2.5. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Исполнитель после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих. При этом количество проживающих принимается равным фактически установленному УО с момента последнего освидетельствования на количество проживающих, в случае не проведения такого освидетельствования – с момента заключения настоящего договора.

3.2.6. Требовать надлежащего исполнения Потребителей своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.7. Требовать от Потребителя оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством.

3.2.8. Размещать соответствующие технические службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома, в помещениях, являющихся общим имуществом Потребителей.

3.2.9. Требовать доступа в жилое или нежилое помещение Потребителей в заранее согласованные с ним сроки для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.

3.2.10. В случае неисполнения Потребителя обязательств по оплате за жилье и коммунальные услуги, предъявлять требование в судебном порядке по погашению задолженности.

3.2.11. Оказывать Потребителям на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет оплаты за содержание и ремонт жилищного фонда и оплачиваются Потребителями дополнительно по договорной цене.

3.2.12. Заключать по поручению, на условиях и за счет Потребителя договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по охране многоквартирного дома и придомовой территории; по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания; по монтажу и обслуживанию телекоммуникационных систем (телефон и Интернет), по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий.

3.2.13. В случае непредставления Потребителем исполнителю или уполномоченным им лицам данных о показаниях индивидуальных приборов учета за расчетный период в срок с 23 по 25-е число текущего месяца производить расчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев, до расчетного периода (включительно), за который потребитель представил исполнителю показания прибора учета, но не более 6 расчетных периодов подряд. По истечении 6 расчетных периодов за которые плата за коммунальную услугу определяется по расчету среднемесячного потребления плата за коммунальную услугу рассчитывается исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных на территории города.

3.2.14. Производить ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды, собственникам при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.2.15. Осуществлять действия направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов Потребителей, зафиксировать объем потребленной электрической энергии, холодной воды, горячей воды домом за фиксированный год (предыдущий год подписания договора).

3.2.16. Исполнитель имеет право провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке при:

- изменении минимального размера оплаты труда, а так же установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
- изменении налогового законодательства;
- возникновении таких прав в силу закона

3.2.17. Не чаще 1 раза в 6 месяцев осуществлять проверку наличия или отсутствия индивидуальных, общих, комнатных приборов учета, распределителей и их технического состояния, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей, путем обхода занимаемых Потребителем помещений в заранее согласованное с Потребителем устно время доступа в занимаемое им помещение.

## **4. Порядок расчетов**

### **4.1. Порядок определения цены договора**

4.1.1. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья, установленными органами местного самоуправления и подлежит перерасчету при их изменении (установление новых цен и тарифов), если иное не установлено решением собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники могут устанавливать не весь тариф, а его отдельные составляющие. В этом случае остальные составляющие тарифа будут взяты из действующего постановления утвердившего тарифы на оплату жилья.

Цена оплаты жилья соразмерна перечню работ и услуг (приложение № 3). Для владельцев нежилых помещений в стоимость оплаты жилья включаются затраты на капитальный ремонт мест общего пользования дома, в размере определенном федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено решением общего собрания.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения (плата за жилье), включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

4.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по текущему, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и дополнительных работ по содержанию жилья, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений, включается в цену договора на период

выполнения таких работ.

4.1.3. Цена договора включает в себя стоимость коммунальных услуг (приложение № 4), обеспечение которых осуществляет Исполнитель в соответствии с настоящим договором.

4.1.4. Формируется резерв оборотных средств за счет прочих поступлений от сдачи в аренду помещений, размещение оборудования и рекламы сторонних лиц, добровольных взносов собственников и т.п. В ноябре текущего года утверждается на следующий год смета на использование средств поступивших в текущем году. Резерв по решению общего собрания собственников, может использоваться для следующих целей:

- возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг;
- оплата дополнительных работ и услуг по содержанию, управлению, ремонту, проверке, замене и текущему ремонту в т.ч. по обслуживанию УУХВ, УУТЭ, УУЭЭ, промывке и опрессовке тепловых сетей;
- оплата работ по капитальному ремонту, реконструкции и модернизации МОП;
- возврат инвестированных Исполнителем в общее имущество средств;
- возмещение убытков по деликатным отношениям, актам вандализма, при ликвидации аварий;
- финансирование затрат по содержанию совета многоквартирного дома;
- кратковременной компенсации затрат Исполнителю при несвоевременной оплате собственниками жилищно-коммунальных услуг, до исполнения ими (неплательщиками) своих обязательств.

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

4.1.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами, установленными Региональной службой по тарифам и органами местного самоуправления города. При изменении тарифов на коммунальные услуги Исполнитель производит Потребителям соответствующий перерасчет со дня их изменения.

4.1.7. В цену договора включается размер вознаграждения Исполнителя на основании энергосервисного договора.

## **4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги**

4.2.1. Плата за жилье (капитальный ремонт) и коммунальные услуги, вносится Исполнителю Потребителями (далее - плательщики) на его расчетный счет на основании платежных документов, выставяемых Исполнителем в адрес соответствующих плательщиков.

Оплата за коммунальные услуги разбивается на две составляющие – оплата за услуги потребленные для личных нужд и услуги потребленные для общедомовых нужд.

4.2.2. Плата вознаграждения Исполнителю производится пропорционально доли собственности в апреле – октябре месяце следующего за текущим годом после включения ее в счет квитанцию на основании отдельного энергосервисного договора.

4.2.3. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрическим сетям, оборудованию, устройствам и сооружениям на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых, отвечает Исполнитель (присоединенная сеть), он вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия. Расчет потребления производится по сечению трубы или мощности электрических приборов находящихся в помещении при круглосуточном потреблении услуг.

4.2.4. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем и приняты ею в эксплуатацию.

4.2.5. Срок проведения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги

по настоящему договору определяется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представляемых Исполнителем в офисе компании, если иное не оговорено решением общего собрания собственников. Размер пени за несвоевременную оплату услуг указывается в отдельном документе направляемому Потребителю вместе с платежными документами.

4.2.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и отопление. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Постановлением Правительства РФ.

4.2.7. В случае отсутствия Потребителя более 5 полных календарных дней в принадлежащем ему помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета и (или) оборудованном индивидуальными приборами, не отвечающими требованиям установленных настоящим договором, на основании письменного заявления о временном отсутствии в помещении и проведении перерасчета оплаты коммунальных услуг, без предоставления документов о фактическом месте нахождения Потребителя в это период, оплату за водоснабжение, канализование и подогрев воды не взимать с момента составления техническим специалистом Исполнителя акта о закрытии и опечатывании вентилей холодного и горячего водоснабжения в помещении.

4.2.8. Возобновлять расчеты за водоснабжение, канализованные и подогрев воды по возвращению Потребителя в помещение с момента составления техническим специалистом Исполнителя акта о приведении вентилей холодного и горячего водоснабжения в рабочее состояние.

4.2.9. При невыполнении Потребителем требований указанных в п.4.2.10, в случае самовольного повреждения или снятия пломб, а также в случае их нарушения, перерасчет не производится.

4.2.10. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Исполнитель производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Правительства РФ.

4.2.11. По согласованию с Исполнителем Потребитель может погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а так же другими работами.

## **5. Ответственность сторон**

### **5.1. Ответственность Потребителей:**

5.1. Потребители несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

5.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

### **5.2. Ответственность Исполнителя:**

5.2.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления Договора в силу.

### **5.3. Условия освобождения от ответственности:**

5.3.1. Исполнитель не отвечает по обязательствам Потребителя, а Потребители не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Потребителей.

5.3.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Потребителей и лиц, проживающих в помещениях Потребителей;
- использованием Потребителей общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Потребителей своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, закрытия доступа к инженерным коммуникациям и др.).

5.3.3. Исполнитель не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

5.3.4. Исполнитель не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

5.3.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

## **6. Порядок разрешения споров**

Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров либо в судебном порядке.

## **7. Порядок осуществления контроля**

7.1. Потребители осуществляют контроль исполнения обязательств Исполнителя. Контроль исполнения обязательств осуществляется Потребителями путем:

- подписания уполномоченным лицом актов выполненных работ и оказания услуг Исполнителем (приложение № 6);
- предоставления отчетности Исполнителем, согласно п.2.2.13;
- участия в проведении осмотров общего имущества в согласованные с Исполнителем сроки;
- активирования фактов не предоставления услуг или предоставления услуг не надлежащего качества.

Потребители взаимодействуют с Исполнителем по вопросам настоящего договора через уполномоченное ими лицо, определенное решением общего собрания.

## **8.Срок действия, порядок изменения и расторжения договора**

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему, считается заключенным (подписанным) и

вступившим в силу с момента его акцептования (утверждения) Потребителями, на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, или платежом, если Потребитель произвел оплату платежного документа. Договор действует в течение одного года.

8.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи собственников более 3 месяцев, систематическое непринятие собственниками решений об утверждении работ и услуг, а также их стоимости (существенное изменение обстоятельств см. ст. 451 ГК РФ).

8.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора, или его пересмотре, за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Потребители (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и акцептованного Сторонами настоящего договора.

8.6. Расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон. При не достижении согласия расторжения Договора осуществляется в судебном порядке.

8.7. Договор управления, может быть, расторгнут Потребителями в одностороннем порядке, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления многоквартирным домом, что документально подтверждается.

8.8. Договор считается досрочно расторгнутым, если Потребители в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его прекращения уполномоченное собственниками лицо направило Исполнителю уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией взятых обязательств, а также расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением управляющей организацией обязательств.

8.9. Односторонний отказ Потребителей от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Исполнителя и при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.10. В случае прекращения у Потребителя права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Потребитель считается Расторгнутым. При этом новый Потребитель присоединяется к настоящему договору путем его подписания. Договор считается акцептованным новым Потребителем в случае указанном в п.8.1. настоящего договора.

8.11. В случае возникновения разногласий при перезаключении настоящего договора и до их урегулирования, отношения регулируются ранее заключенным договором.

## **9. Особые условия**

9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, хранится на основании решения общего собрания у Исполнителя и уполномоченного собственниками лица (представителя).

9.2. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой

частью.

9.3. Обязательство управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

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

9.5. Стороны вправе заключить энергосервисный договор на общедомовые нужды.

10. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования»

Приложение № 2 «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение № 3 «Перечень услуг по содержанию общего имущества МКД»

Приложение № 4 «Перечень коммунальных услуг, предоставляемых ООО «Управляющая компания Стимул».

Приложение № 5 «Акт о сэкономленных средствах».

Приложение № 6 «Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них».

## 10. Адреса и реквизиты сторон

**Исполнитель:**

**Потребитель:**

<b>ООО «Управляющая компания Стимул»</b>	<b>Председатель Совета дома</b>
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Стимул" Адрес: 652815, Кемеровская обл. г. Осинники, ул. Ефимова, 42 ОГРН 1114217005825 р/сч. 40702810274090000563 к/сч. 30101810100000000783 Директор _____ И.В. Кофанов	_____ _____ _____ _____ _____

### АКТ

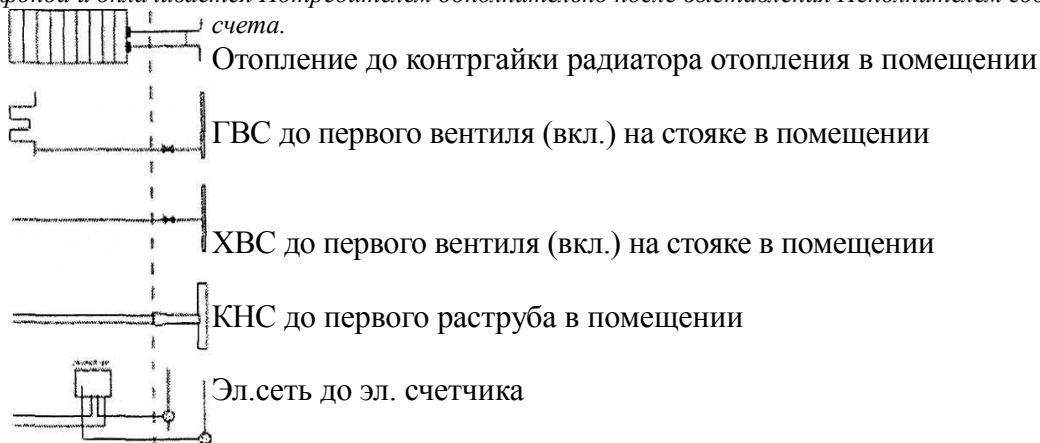
#### по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителем

Настоящий акт составлен между ООО «Управляющая компания Стимул» в лице директора И.В. Кофанова., действующего на основании Устава, именуемым в дальнейшем "Исполнитель", с одной стороны, и собственниками многоквартирного жилого дома по адресу

именуемым в дальнейшем Потребителем о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Исполнителем и Потребителями обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Потребители несут 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 Потребителей, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителей.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Исполнителя, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Потребителями за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.
5. В случае ограничения Потребителем доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Исполнителя, устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя.
6. При привлечении Потребителем сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Потребителя, и/или Исполнителя, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ общему имуществу и имуществу других Потребителей, имуществу Исполнителя или третьих лиц, несет Потребитель. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Потребителя\*.

*\* В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж: за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Потребителем дополнительно после выставления Исполнителем соответствующего*





Приложение №2

к договору управления многоквартирным домом, расположенном по адресу:  
г.Осинники, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

**Состав общего имущества.**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности 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), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Директор

И.В. Кофанов

**Перечень обязательных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества  
и услуги по управлению в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_, города Осинники**

	Наименование работы	Периодичность
<b>1.</b>	<b>Техническое обслуживание конструктивных элементов (в т.ч.)</b>	
	Технический осмотр, устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов здания)	(весна, осень)
	Очистка кровли от снега и наледи, сбивание сосулек	по мере необходимости
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание сетей центрального отопления, водоснабжения и водоотведения (в т.ч.)</b>	2 раза в год
	Технический осмотр системы отопления, водоснабжения и канализации, устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения.	(весна, осень)
	Подготовка дома к сезонной эксплуатации в т.ч. ремонт, регулировка, наладка и испытание системы центрального отопления, промывка, опрессовка, консервация и расконсервация системы центрального отопления, мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек.	1 раз в год
<b>3.</b>	<b>Аварийно-диспетчерское обслуживание на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения</b>	круглосуточно
<b>4.</b>	<b>Техническое обслуживание сетей электроснабжения (в т.ч.)</b>	
	Ревизия ВРУ главный щит)	1 раз в год
	Ревизия электрощитков, измерение сопротивления изоляции	1 раз в год
<b>5.</b>	<b>Санитарное содержание лестничных клеток</b>	
	Влажное подметание	2 раза в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	Мытье окон	2 раза в год
	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
	Влажная протирка стен	2 раза в год
	Влажная протирка дверей	2 раза в год
	Влажная протирка подоконников	1 раз в месяц
	Влажная протирка перил	1 раз в месяц
	Влажная протирка плафонов	2 раза в год
	Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в месяц
<b>6.</b>	<b>Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома</b>	
	<b>зимний период ноябрь-апрель</b>	
	Подметание свежеснеженного снега	не более 67 раз в год
	Уборка газонов средней засоренности в зимний период	не более 24 раз в год
	Сметание снега со ступеней и площадок перед подъездами	не более 67 раз в год
	Сдвигание снега на асфальтовых покрытиях придомовой территории	не более 24 раз в год

	Очистка территорий от уплотненного снега на асфальтовых покрытиях придомовой территории	3 раза в год
	Очистка территорий от наледи (крыльцо и ступени)	не более 20 раз в год
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
	Очистка (уборка) контейнерной площадки	в течении года согласно договора со специализированной организацией
	Посыпка территории песком	не более 40 раз в год
<b>летний период май-октябрь</b>		
	Подметание асфальтовых покрытий придомовой территории	не более 90 раз в год
	Уборка газонов средней засоренности в летний период	не более 90 раз в год
	Подметание ступеней и площадок	не более 90 раз в год
	Очистка урн от мусора	3 раз в неделю
	Очистка (уборка) контейнерной площадки	в течении года согласно договора со специализированной организацией
	Выкашивание травы на придомовой территории	3 раза в год
<b>7.</b>	<b>Дератизация</b>	1 раз в месяц
<b>8.</b>	<b>Услуга начисления и сбора платежей</b>	в течении года согласно договора со специализированной организацией
<b>9.</b>	<b>Услуга управления многоквартирным домом</b> (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней и стоимости работ и услуг ,заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД)	круглогодично

## **Перечень работ, относящихся к текущему ремонту**

### **1. Фундамент**

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

### **2. Стены и фасад**

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов, в объеме финансирования собственниками.

### **3. Перекрытия**

### **4. Крыши**

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

### **5. Оконные и дверные заполнения мест общего пользования**

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

### **6. Межквартирные перегородки**

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

### **7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей**

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

### **8. Полы**

Восстановление отдельных участков, в местах общего пользования.

### **9. Центральное отопление**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные.

### **10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение**

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.

### **11. Электроснабжение и электротехнические устройства**

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

### **12. Вентиляция**

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

### **13. Мусоропроводы**

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиферных устройств

### **14. Специальные общедомовые технические устройства**

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

### **15. Внешнее благоустройство**

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников, за счет средств собственников.

Приложение №4  
к договору управления многоквартирным  
домом, расположенном по адресу:  
г.Осинники, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_

**Перечень коммунальных услуг,  
предоставляемых ООО «Управляющая компания Стимул», жилому дому по адресу:**

---

1. Электроснабжение
2. Электроснабжение для общедомовых нужд (ОДН)
3. Отопление
4. Отопление для ОДН
5. Холодное водоснабжение
6. Холодное водоснабжение для ОДН
7. Горячее водоснабжение
8. Горячее водоснабжение для ОДН
9. Водоотведение
10. Водоотведение для ОДН

Директор

И.В. Кофанов

**АКТ**

Потребленных ресурсов в 20\_\_\_\_г. многоквартирным домом, расположенным по адресу:

\_\_\_\_\_ -

и сэкономленных при этом средств собственников.

**Комиссией в составе:**

\_\_\_\_\_ главный инженер УО,  
\_\_\_\_\_ начальник абонентского отдела УО,  
\_\_\_\_\_ уполномоченного представителя собственников  
помещений.

Составлен настоящий акт о том, что за период с 01.01.20\_\_г. по 31.12.20\_\_г. на доме  
экономлены при потреблении следующие ресурсы:

N п/п	Фиксир ованны й объем потребл ения	Нормативный (фиксированный объем потребления)	Фактический объем потребления	Цена	Экономия			Выполне ние пункта договора 2.2.17
					Физический объем	Финансовый результат	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Сумма \_\_\_\_\_ подлежащая оплате Исполнителию

подпись

Приложение № 6  
к договору оказания услуг и (или) выполнения работ  
по содержанию и ремонту общего имущества  
дома, расположенного по адресу:  
г.Осинники, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_

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

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).

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 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (действующее в части отдельных положений).

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

Постановление Правительства РФ от 28.01.06 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 «О противопожарном режиме».

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:



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

При проживании в жилых помещениях и пользования нежилыми помещениями

**Потребители обязаны:**

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

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому 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 Наймодателя организацией, предложенной им;

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

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

(специализированного, коммерческого) найма жилого помещения в соответствии с законодательством;

- и) допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации и уполномоченных ею лиц (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ - в любое время. **Управляющая организация, ТСЖ, ЖК и ЖСК вправе требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение их представителей;**
- к) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного порядка;
- л) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;
- м) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;
- н) допускать представителей исполнителя (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 исполнителем 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;
- о) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им 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;
- п) обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета;
- р) допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца;
- с) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не

оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

- т) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя 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 исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений.

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

## **II. Потребителям запрещается:**

- а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;
- б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;
- в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;
- г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;
- д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;
- е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

## **III. Состав общего имущества в многоквартирном доме**

Состав общего имущества определяется:

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

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 исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

### **V. Переустройство и перепланировка жилого помещения**

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

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

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

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

В квартирах не допускается:

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

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 надёжно 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:

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

### **Пользование вентиляционной системой.**

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

### 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, а если в этом доме создано ТСЖ (ЖСК), то в правление товарищества (кооператива).

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.

### **Пользование газоиспользующим оборудованием.**

Потребитель обязан:

- а) оплачивать потребленный газ в установленный срок и в полном объеме;
- б) незамедлительно извещать поставщика газа о повреждении пломбы (пломб), установленной поставщиком газа на месте присоединения прибора учета газа к газопроводу, повреждении пломбы (пломб) прибора учета газа, установленной заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей поверку, а также о возникшей неисправности прибора учета газа;
- в) обеспечивать в установленные сроки представление прибора учета газа для проведения поверки;
- г) сообщать поставщику газа сведения о показаниях прибора учета газа в установленный в договоре срок, если иной способ получения поставщиком газа таких сведений не установлен договором;
- д) устанавливать и эксплуатировать газоиспользующее оборудование, соответствующее установленным для него техническим требованиям, незамедлительно уведомлять поставщика газа об изменениях в составе газоиспользующего оборудования;
- е) обеспечивать сохранность приборов учета газа и пломб, использовать газоиспользующее оборудование в соответствии с установленными требованиями по его эксплуатации;
- ж) незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу об авариях, утечках и иных чрезвычайных ситуациях, возникающих при пользовании газом;
- з) обеспечивать доступ представителей поставщика газа к приборам учета газа и газоиспользующему оборудованию для проведения проверки;
- и) обеспечивать надлежащее техническое состояние внутридомового газового оборудования, своевременно заключать договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования и аварийно-диспетчерском обеспечении.

### **Пользование печами на газовом топливе.**

Пользование печами на газовом топливе, оборудованными эжекционными горелками с автоматикой или газогорелочными устройствами, допускается Потребителями при условии предварительного инструктирования их работниками организаций по обслуживанию газового хозяйства, если такие требования указаны в паспорте на данное оборудование.

Пользователь обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых внутренних устройств газоснабжения. А также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, о пожарах, неисправностях приборов учета газа и об иных нарушениях, возникающих при пользовании газом в быту. Монтаж и демонтаж газопроводов, установка газовых приборов, аппаратов и другого газоиспользующего оборудования, присоединение их к газопроводам, системам поквартирного водоснабжения и теплоснабжения производится специализированными организациями. Самовольная перекладка газопроводов, установка дополнительного и перестановка имеющегося газоиспользующего оборудования не допускаются. Работы по установке дополнительного оборудования выполняет специализированная организация по согласованию с газоснабжающей организацией.

Эксплуатация внутренних устройств газоснабжения домов или в отдельных квартирах и помещениях не допускается при:

- аварийном состоянии здания или квартиры (осадка фундамента, повреждение несущих конструкций);
- наличии разрушений штукатурки потолков и стен или сквозных отверстий в перекрытиях и стенах;
- отсутствии или нарушении тяги в дымовых и вентиляционных каналах;
- требующих ремонта неисправных внутренних устройств газоснабжения;
- при наличии запаха газа.

При выезде лиц, проживающих в квартире, или при наличии неисправных внутренних устройств газоснабжения по заявке собственника, организации по обслуживанию жилищного фонда или самих проживающих все внутренние устройства газоснабжения должны быть отключены специализированной организацией.

#### **Печи.**

При использовании печей не допускается:

- эксплуатация печей и очагов со сквозными трещинами в кладке и неисправными дверцами;
- сушить и держать дрова, уголь и другие горючие материалы на печках и в кухонных очагах, а также у топок печей;
- пользоваться легковоспламеняющимися жидкостями (керосином, бензином, денатуратом и др.) для растопки печей и очагов, а также топить углем, коксом и другими видами топлива печи и очаги, не приспособленные для этого топлива;
- хранить незатушенные угли и золу в сгораемой или металлической посуде, установленной на сгораемой подставке;
- вентиляционные каналы использовать в качестве дымоходов.
- непрерывная топка печей дровами более 3 ч (за исключением печей длительного горения);
- самовольные ремонты, переделки и наращивание дымоходов;
- Задвижки в печах следует закрывать при полном сгорании топлива.

Устройство и использование временных печей допускается при наличии разрешения организации по содержанию жилищного фонда.

#### **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.**

В квартирах запрещается устраивать производственные и складские помещения для применения и хранения взрывоопасных, пожаровзрывоопасных и пожароопасных веществ и материалов, изменять их функциональное назначение, в том числе при сдаче в аренду, за исключением случаев, предусмотренных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности.

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

Газовые баллоны для бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок), за исключением 1 баллона объемом не более 5 литров, подключенного к газовой плите заводского изготовления, располагаются вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого простенка стены на расстоянии не менее 5 метров от входов в здание, цокольные и подвальные этажи.

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

У входа в индивидуальные жилые дома в которых применяются газовые баллоны, размещается предупреждающий знак пожарной безопасности с надписью "Огнеопасно. Баллоны с газом".

### **При использовании бытовых газовых приборов запрещается:**

- а) эксплуатация бытовых газовых приборов при утечке газа;
- б) присоединение деталей газовой арматуры с помощью искрообразующего инструмента;
- в) проверка герметичности соединений с помощью источников открытого пламени, в том числе спичек, зажигалок, свечей;
- г) проведение ремонта наполненных газом баллонов.

### **Запрещается:**

- а) хранить и применять на чердаках, в подвалах и цокольных этажах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, порох, взрывчатые вещества, пиротехнические изделия, баллоны с горючими газами, товары в аэрозольной упаковке, целлулоид и другие пожаровзрывоопасные вещества и материалы, кроме случаев, предусмотренных иными нормативными документами по пожарной безопасности;
- б) использовать чердаки, технические этажи, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, а также для хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов;
- в) размещать в лифтовых холлах кладовые, киоски, ларьки и другие подобные строения;
- г) устраивать в подвалах и цокольных этажах мастерские, а также размещать иные хозяйственные помещения, если нет самостоятельного выхода или выход из них не изолирован противопожарными преградами от общих лестничных клеток;
- д) снимать предусмотренные проектной документацией двери эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, тамбуров и лестничных клеток, другие двери, препятствующие распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации;
- е) производить изменение объемно-планировочных решений и размещение инженерных коммуникаций и оборудования, в результате которых ограничивается доступ к огнетушителям, пожарным кранам и другим системам обеспечения пожарной безопасности или уменьшается зона действия автоматических систем противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализации, стационарной автоматической

установки пожаротушения, системы дымоудаления, системы оповещения и управления эвакуацией);

- ж) загромождать мебелью, оборудованием и другими предметами двери, люки на балконах и лоджиях, переходы в смежные секции и выходы на наружные эвакуационные лестницы, демонтировать межбалконные лестницы, заваривать и загромождать люки на балконах и лоджиях квартир;
- з) проводить уборку помещений и стирку одежды с применением бензина, керосина и других легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, а также производить отогревание замерзших труб паяльными лампами и другими способами с применением открытого огня;
- и) остеклять балконы, лоджии и галереи, ведущие к незадымляемым лестничным клеткам;
- к) устраивать в лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы;
- л) устраивать в производственных и складских помещениях зданий (кроме зданий V степени огнестойкости) антресоли, конторки и другие встроенные помещения из горючих материалов и листового металла;
- м) устанавливать в лестничных клетках внешние блоки кондиционеров.

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.

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 нестораемые 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 A+. 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, видеомэгнитофон — 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.

#### **Сведения об управляющей организации –**

Общество с ограниченной ответственностью

"Управляющая компания Стимул"

(ООО «УК Стимул»)

Адрес: 652815, Кемеровская обл.

г. Осинники, ул. Ефимова, 42

ИНН 4217135385 КПП 421701001

ОГРН 1114217005825

БИК 043207783

р/сч. 40702810274090000563

к/сч. 30101810100000000783

Директор И.В. Кофанов

#### **Председатель Совета дома**

---

---

---

---

---

---

Режим работы: с понедельника по пятницу с 8-00 до 17-00

[www.stimul.do.am](http://www.stimul.do.am)

[www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)

Адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы: 4-29-24,  
8-923-631-8606

Место информирования собственников и нанимателей:

1-й этаж подъезда по адресу: г.Осинники, ул. \_\_\_\_\_, д.№ \_\_\_\_\_

Сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд – 2 кВт.

Установка приборов учета производится на возмездной основе по обращению собственников помещений в ООО «УК Стимул».

**Помните! Лица, участвующие в проведении проверки жилого помещения, обязаны предъявить Потребителю служебные удостоверения, а по требованию Потребителя - также основной документ, удостоверяющий их личность.**

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.).

Настоящее Руководство составлено на 19 листах.