

Энергия

Управляющая компания

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

многokвартирным домом

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
ПО АДРЕСУ: г. Иркутск, ул. Академическая, дом 626**

«20» июля 2023 г.

г. Иркутск

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Энергия» (далее - Управляющая организация), в лице директора Козлова Дениса Витальевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 626 (внеочередное общее собрание собственников помещений МКД в форме очно-заочного голосования) в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 626 на условиях, утвержденных решением общего собрания (Протокол ОСС № 1 от 20.07.2023 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», в лице председателя общего собрания – *Крячек Лидии Сергеевны*, действующей на основании решения общего собрания с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Объектом управления по Договору является общее имущество Собственников в МКД, расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Академическая, д. 626, состав которого указан в техническом паспорте МКД и в Приложении № 1 к Договору.

Состав общего имущества в МКД может быть изменен по решению общего собрания Собственников в МКД. Если состав общего имущества в МКД не определен решением общего собрания собственников помещений в МКД, то состав определяется на основании положений Жилищного кодекса РФ (в том числе статьи 36) и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. По всем вопросам управления МКД Стороны при исполнении настоящего договора руководствуются: Жилищным кодексом РФ, Гражданским Кодексом РФ, Законом РФ «О защите прав потребителей», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09. 2010 г. №731, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г., Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г., Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД; Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290; Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. №416 (с Правилами осуществления деятельности по управлению МКД); Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, другими нормативно-правовыми актами, регламентирующими отношения Сторон, а также условиями настоящего договора.

1.2. Цель настоящего договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые отнесены действующим законодательством к компетенции Управляющей компании.

При управлении многоквартирным домом Управляющая организация взаимодействует с Советом МКД, а в случае его отсутствия, с Собственниками МКД.

Совет МКД, а в случае его отсутствия, Собственники МКД, осуществляет (-ют) контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в МКД.

1.3. Информация о деятельности Управляющей организации размещена на сайте <https://www.dom.gosuslugi.ru>, на сайте Управляющей организации – www.uk-energia.ru, информационных стендах (стойках) в помещении Управляющей организации.

1.4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

1.5. Понятия, применяемые в настоящем Договоре:

1.5.1. **Собственник** – лицо, которому принадлежат права владения, пользования, распоряжения помещением, находящегося в многоквартирном доме;

1.5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

1.5.3. Совет МКД – коллегиальный выборный орган управления многоквартирным домом, выступающий уполномоченным представителем интересов собственников помещений в многоквартирном доме.

1.5.4. Содержание общего имущества в многоквартирном доме - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием и эксплуатационными свойствами общего имущества в многоквартирном доме, а также его поддержанию в исправном состоянии (работоспособности).

1.5.5. Текущий ремонт общего имущества в МКД проводится Управляющей организацией по решению общего собрания собственников помещений, а при принятии решения собственниками помещений о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по текущему ремонту общего имущества в МКД – по решению Совета многоквартирного дома, для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

РАЗДЕЛ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение согласованного Договором срока за плату обязуется в границах эксплуатационной ответственности (Приложение № 2 к Договору) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и организовывать выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику и другим законным пользователям помещений, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами.

2.2. Перечень осуществляемых Управляющей организацией работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома приведен в Приложении № 3 к Договору.

2.3. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома ежегодно утверждается общим собранием Собственников помещений, а при принятии решения собственниками помещений о наделении Совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по текущему ремонту общего имущества в МКД – решением Совета многоквартирного дома, при утверждении плана работ Управляющей организации на очередной год и определении размера платы за ремонт общего имущества многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации. Указанный перечень после его утверждения общим собранием Собственников помещений становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в МКД не ранее даты начала поставки коммунальных ресурсов по договорам о приобретении коммунальных ресурсов, заключенным Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

РАЗДЕЛ 3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Собственники помещений имеют право:

3.1.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги надлежащего качества в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.1.2. Требовать произведения перерасчета платежей за коммунальные услуги вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставленных коммунальных услуг в размере и порядке, определяемом действующим законодательством.

3.1.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных недостатков в предоставлении услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, неисправностей, аварий.

3.1.4. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством.

3.2. Собственники помещений обязуются:

3.2.1. Своевременно, то есть, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, вносить плату за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, коммунальные услуги Управляющей организации.

3.2.2. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, своевременно

предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы.

3.2.3. Собственник или наниматель жилого (нежилого) помещения обязан при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 20-е по 25-е число и передавать полученные показания Управляющей организации (уполномоченному ей лицу, либо организации) не позднее 25-го числа текущего месяца.

3.2.4. Обеспечивать доступ в занимаемое жилое помещение:

- представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем и проведения работ, предусмотренных настоящим Договором, в том числе неотложных технических и эксплуатационных работ, а также работ по ликвидации аварийных ситуаций;

3.2.5. Устранять за свой счет все повреждения жилого помещения или производить оплату ремонта или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, входящих в состав общего имущества, если указанные повреждения произошли по вине Собственников, либо членов их семьи.

3.2.6. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неудобствах для проживания, относящихся к содержанию многоквартирного дома, квартиры.

3.2.7. Соблюдать правила пожарной безопасности, пользования и содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с нормами действующего законодательства:

- использовать помещение в соответствии с его назначением;

- обеспечивать общественный порядок в местах общего пользования, а также в жилом помещении;

- обеспечивать сохранность помещения, санитарно-технического и иного оборудования;

- соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

- соблюдать права и законные интересы соседей;

- обеспечить устранение за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения возникли по вине Собственников.

3.2.8. Предоставлять Управляющей организации в безвозмездное пользование нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящихся в договорных отношениях с Управляющей организацией на период выполнения работ и оказания услуг.

3.2.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Самостоятельно определять способы исполнения своих прав и обязанностей по настоящему договору, действуя в интересах Собственников, определять круг организаций и третьих лиц (далее - Исполнители), осуществляющих содержание, текущий ремонт многоквартирного дома.

3.3.2. Осуществлять контроль соблюдения Исполнителями уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям настоящего Договора.

3.3.3. Предупреждать Собственников и принимать соответствующие меры к Собственникам, допустившим нарушения действующего законодательства Российской Федерации в пределах, предоставленных законодательством Российской Федерации и настоящим договором, по устранению указанных нарушений.

3.3.4. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в жилых помещениях Собственников, извещая о дате и времени осмотра.

3.3.5. Обращаться по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома в судебные и иные инстанции, представляя интересы Собственников перед третьими лицами, на основании настоящего договора.

3.3.6. Приостановить оказание услуг Собственнику, в том числе и дополнительных, при несвоевременном и/или неполном внесении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества по настоящему договору в течение более 2 (двух) месяцев.

3.3.7. При наличии индивидуального прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника осуществлять не реже, чем 1 раз в 6 месяцев проверку правильности снятия ими показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб в согласованное с Собственником время.

3.3.8. При выявлении нарушений выдавать предписания, предупреждения, принимать иные меры, предусмотренные действующим законодательством, направленные на устранение нарушений, допущенных Собственниками в отношении общего имущества многоквартирного дома, его содержания и сохранности.

3.3.9. Оказывать за дополнительную плату услуги, не входящие в Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом.

3.3.10. Заключать с третьими лицами от имени и с согласия собственников помещений в многоквартирном доме договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, если такое решение принято общим собранием Собственников помещений.

3.3.11. Предъявлять к Собственникам иски (заявления о выдаче судебного приказа) о взыскании задолженности по оплате за услуги по управлению и содержанию общего имущества, текущему ремонту общего имущества собственников, коммунальные услуги в случае их несвоевременной или неполной оплаты.

3.3.12. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Управляющая организация обязана:

3.4.1. Осуществлять надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, а также иную деятельность, связанную с управлением многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора в объеме средств, предоставленных Собственниками.

3.4.2. Самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц (Исполнители), обладающих необходимыми навыками, оборудованием, сертификатами, лицензиями и иными разрешительными документами, организовать надлежащее и своевременное предоставление:

- услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанному в Приложении № 1 настоящего Договора.
- коммунальных услуг надлежащего качества, необходимых для использования каждого помещения в многоквартирном доме по назначению, жизнеобеспечения Собственников: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, включая места общего пользования.

3.4.3. В случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 3 настоящего Договора, не в полном объеме, несвоевременно и (или) с ненадлежащим качеством устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.4.4. В случае привлечения третьих лиц для оказания коммунальных услуг в разумные сроки заключить соответствующие договоры о поставке коммунальных услуг, необходимых для жизнеобеспечения Собственников, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.4.5. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома в целях оперативного приема заявок и своевременного устранения аварий и иных неисправностей; информировать Собственника о телефонах аварийных служб, разместив их на досках объявлений, расположенных во всех подъездах обслуживаемого многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи обслуживаемых многоквартирных жилых домов.

3.4.6. Организовать работу по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью Собственников и пользующимся помещениями в этом многоквартирном доме лицам, а также к порче их имущества.

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.7. В случае привлечения третьих лиц (Исполнителей) для выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществлять контроль за соблюдением последними состава, объема и качества работ и услуг с правом подписания актов выполненных работ в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, условиями заключенных договоров с третьими лицами (Исполнителями) и условиями настоящего Договора, в том числе с привлечением Председателя совета многоквартирного дома или иным уполномоченным Собственниками лицом.

3.4.8. Сообщать собственнику муниципального жилищного фонда обо всех нарушениях, допущенных нанимателями, которые являются основаниями для расторжения договора социального найма и выселения из жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.9. Выполнять работы по подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома в осенне-зимний период.

3.4.10. Представлять Собственникам предложения по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (планы работ) с указанием перечня и сроков проведения работ, расчета расходов на их проведение. План работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома составляется Управляющей организацией ежегодно после проведения осеннего осмотра общего имущества многоквартирного дома на основании актов осмотра, дефектных актов.

План работ по текущему ремонту не менее чем за 30 дней до начала выполнения работ по текущему ремонту общего имущества согласовывается с Председателем Совета многоквартирного дома и/или

уполномоченный представитель. В случае необоснованного уклонения и не мотивированного отказа Председателя Совета многоквартирного дома и/или уполномоченного представителя от согласования и утверждения Плана работ по текущему ремонту и невозможности прийти к взаимному согласию собственники помещений в многоквартирном доме вправе инициировать общее собрание собственников помещений для утверждения Плана работ по текущему ремонту общего имущества.

В случае, если собственники помещений на общем собрании собственников многоквартирного дома не принимают решения об утверждении плана работ на текущий год Управляющая компания выполняет работы по текущему ремонту в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.4.11. Вести учет доходов и расходов по данному многоквартирному дому, а также необходимую документацию по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.4.12. Осуществлять расчеты с организациями коммунального комплекса за предоставленные коммунальные услуги, третьими лицами по договорам, заключенным в целях содержания, текущего ремонта многоквартирного дома из денежных средств, поступающих от Собственников, в качестве платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные платежи.

3.4.13. Управляющая организация обязана обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Собственников при их обработке согласно Положения в отношении обработки и защиты персональных

данных собственников и пользователей помещений в МКД ООО «УК «Энергия». В случае поручения обработки персональных данных по договору другим лицам, Управляющая организация обязана включить в такие договоры условие об обязанности обеспечения указанными лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные законом сроки.

3.4.14. В случае принятия Собственниками помещений в установленном законом порядке решения о передаче общего имущества многоквартирного дома в пользование третьим лицам (аренда), заключать и сопровождать договоры аренды (пользования) общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размещение рекламоносителей, на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а полученные средства после вычета установленных законодательством соответствующих налогов направлять на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.4.15. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Предоставлять Собственнику информацию о техническом состоянии и технических характеристиках обслуживаемого многоквартирного дома, в том числе информацию об общей площади дома в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.4.16. Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества (если такое решение принято общим собранием собственников помещений в установленном законом порядке) и коммунальные услуги не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги в ином размере путем размещения соответствующей информации на информационных досках в подъездах МКД.

3.4.17. Ежегодно, в течение второго квартала текущего года, предоставлять Собственникам отчет о выполнении условий настоящего Договора за предыдущий год в соответствии с действующим законодательством.

3.4.18. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации по решению общего собрания собственников помещений.

3.4.19. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать информационные и иные базы данных, отражающие состояние многоквартирного дома, в соответствии с результатами осмотра. Производить комиссионные обследования помещений с участием Председателя совета дома и (или) членов совета многоквартирного дома, либо иным уполномоченным собственниками

лицом, в том числе после затопления, пожара, иных происшествий.

3.4.20. Информировать Собственников, а также членов совета многоквартирного дома о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного и иного оборудования в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах многоквартирного дома, не менее чем за сутки, а в случае личного обращения информировать немедленно.

3.4.21. Контролировать выполнение Собственниками и иными пользователями помещений обязанностей по надлежащему содержанию и пользованию общим имуществом и занимаемым ими жилым помещением.

3.4.22. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственников о наступлении таких обстоятельств путем размещения соответствующей информации на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома.

Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, представить информацию о сроках их выполнения (оказания).

3.4.23. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную законом продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.4.24. При необходимости проведения запланированных работ в помещении Собственника, не позднее 3 рабочих дней до начала проведения работ согласовать с ним дату и время доступа в жилое помещение путем вручения уведомления о проведении работ внутри помещения. При этом в уведомлении должна быть указана следующая информация: предполагаемые дата и время проведения работ; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ; вид работ, который будет проводиться; сроки проведения работ должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.4.25. Ежемесячно принимать показания индивидуальных, коллективных (общедомовых) приборов учета и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, снятие показаний (сверку) проводить по согласованию сторон.

3.4.26. Соблюдать требования постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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».

3.4.27. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.

РАЗДЕЛ 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется:

- размер платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- размер платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер ежемесячной платы за содержание и текущему ремонту общего имущества в МКД конкретного Собственника рассчитывается исходя из общей площади принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения (произведение общей площади помещения, принадлежащего данному Собственнику) на установленный общим собранием тариф.

4.3. При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством. При наличии индивидуального прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственника, размер платы определяется исходя из показаний приборов учета.

4.5. В случае неисправности индивидуального прибора учета плата за коммунальные услуги определяется исходя из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов, определенных исходя из показаний прибора за последние 6 месяцев, при условии сообщения о неисправности в Управляющую организацию и производства ремонта в течение 45 дней с момента возникновения неисправности. При превышении указанного срока для производства ремонта прибора учета для расчета применяются правила, предусмотренные для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета.

4.6. При наличии прибора учета потребления коммунальных услуг в помещении Собственников, Управляющая организация производит расчет платы за коммунальные услуги по правилам,

предусмотренным для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета, в следующих случаях:

- отсутствие сведений об установке прибора учета, а также о его показаниях свыше 45 дней;
- отсутствие уведомления Управляющей организации о неисправности индивидуального прибора учета свыше одного месяца;
- нарушение пломбировки прибора учета;
- иные нарушения правил эксплуатации индивидуального прибора учета.

4.7. При оборудовании помещений в многоквартирном доме частично или полностью индивидуальными и (или) квартирными приборами учета в оплату, вносимую по показаниям индивидуальных приборов учета, включаются расходы по потреблению коммунальных услуг, необходимых для содержания общего имущества дома, согласно нормативному расчету в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.9. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, коммунальные услуги вносится на основании платежного документа.

4.10. Управляющая организация предоставляет Собственникам платежные документы до 5 (пятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, одним из следующих способов: путем вложения их в почтовые ящики, размещенные в подъездах МКД, либо по личному обращению Собственника непосредственно в офис Управляющей организации. Если день срока предоставления платежного документа приходится на нерабочий день, либо праздничный день, то днем предоставления платежного документа считается ближайший следующий за ним рабочий день.

4.11. В случае изменения в установленном законом порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня установления органом регулирования соответствующих тарифов, о чем информирует Собственников помещений в установленном настоящим Договором порядке.

4.12. Стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется управляющей организацией ежегодно, исходя из планово-договорной стоимости соответствующих работ и услуг. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества многоквартирного дома, определена на дату заключения Договора и указана в Приложении к настоящему Договору, а во второй и последующие годы действия Договора подлежит ежегодной индексации на величину индекса потребительских цен (ИПЦ), определенную Министерством экономического развития РФ за год, предшествующий дате индексации (декабря предшествующего года к декабрю года перед предшествующим), и указывается в Перечне работ и услуг. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания Собственников.

4.13. Неиспользование помещений Собственниками, не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества собственников, коммунальные услуги.

4.14. Стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома не входит в цену настоящего договора.

4.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

РАЗДЕЛ 5. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Советом многоквартирного дома, Председателем Совета дома и/или уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 5.10-5.12 настоящего Договора;

5.3. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

5.4. Совет многоквартирного дома, Председатель Совета дома может назначать уполномоченного представителя, о чем письменно извещает Управляющую организацию в течение 3-х дней со дня принятия указанного решения.

5.5. Совет многоквартирного дома, Председатель Совета дома и/или уполномоченный представитель совместно с представителями Управляющей организации осуществляет приемку выполненных ею работ, оказанных услуг по настоящему Договору с оформлением актов приема-сдачи.

5.6. Управляющая организация в устной форме (посредством телефонной связи) извещает Совет многоквартирного дома, Председателя Совета дома и/или уполномоченного представителя о готовности результата выполненных работ и (или) оказанных услуг к приемке.

5.7. Совет многоквартирного дома, Председатель Совета дома и/или Уполномоченный представитель в течение 5-ти рабочих дней со дня получения от Управляющей организации извещения, указанного в п. 5.6 настоящего договора, должен принять результат выполненных работ, оказанных услуг. В случае неявки Совета многоквартирного дома, Председателя Совета дома и/или уполномоченного представителя, а также в случае не подписания ими акта приема-сдачи выполненных работ, оказанных услуг и непредоставления при этом мотивированного отказа от их приемки в указанный в настоящем пункте срок работы, услуги считаются принятыми.

5.8. В случае обнаружения недостатков выполненных работ, оказанных услуг при подписании акта приема-сдачи Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроками их выполнения, которые Управляющая организация устраняет за счет собственных средств и своими силами.

5.9. О случаях отказа от выполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору Совет многоквартирного дома, Председатель Совета дома и/или уполномоченный представитель информирует Собственников.

5.10. В случаях нарушения условий настоящего Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ, указанных в настоящем Договоре, или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и граждан. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы граждан за жилое помещение в размере, пропорциональном занимаемому помещению, является акт о нарушении условий настоящего Договора;

- неправомерные действия Собственника и граждан.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником, гражданами своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда, причиненного имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

5.11. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника, граждан, подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

5.12. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, граждан); описание (при наличии возможности – фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и граждан.

5.13. Акт составляется в присутствии Собственника, граждан, права которых нарушены. При отсутствии Собственника, граждан, акт проверки составляется комиссией без их участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается гражданам и другим уполномоченным лицам под расписку.

5.14. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за коммунальные услуги. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг

или выполнении работ составляется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

5.15. Контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору осуществляется:

- Советом МКД, действующим в соответствии с Жилищным кодексом РФ;
- непосредственно Собственником помещения МКД или его уполномоченным надлежащим образом представителем;
- органом местного самоуправления и иными контрольно-надзорными органами – в порядке и случаях, установленных действующим законодательством.

5.16. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору осуществляется Собственниками следующими способами:

- ❖ подписанием Советом МКД, другими собственниками помещений в МКД актов выполненных работ и оказанных услуг, составленных Управляющей организацией;
- ❖ рассмотрением Советом МКД, общим собранием собственников помещений в МКД предоставленного Управляющей организацией письменного отчета выполнения в прошедшем году обязательств по настоящему Договору в течение первого квартала текущего года;
- ❖ участием Совета МКД, других собственников помещений в МКД в осмотрах общего имущества, с последующим составлением актов осмотра, дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- ❖ участия Совета дома или других собственников помещений в МКД в составлении с управляющей организацией актов о фактах непредоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества;
- ❖ посредством создания собственниками помещений в МКД Совета МКД, сформированного в установленном действующим законодательством порядке, и участия в его работе; иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

5.17. Стороны пришли к соглашению о том, что отчет Управляющей организацией о выполнении своих обязательств по настоящему Договору считается предоставленным Собственникам, надлежащим образом, если такой отчет в письменном виде представлен Председателю Совета дома, размещен на информационных досках в подъездах МКД, на сайте <https://www.dom.gosuslugi.ru> и на сайте Управляющей организации.

5.18. Управляющая организация ежемесячно оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг по ремонту общего имущества. Акты выполненных работ и оказанных услуг считаются подписанными надлежащим образом, если они подписаны председателем Совета дома, а при его отсутствии одним из членов Совета МКД, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

Собственники помещений вправе выбрать уполномоченное лицо для подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов или поручить их подписание Совету МКД, сформированному в установленном действующим законодательством порядке и наделенному соответствующими полномочиями.

5.19. Контроль осуществляется путем участия Собственников помещений, членов Совета МКД:

- в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, иных мест общего пользования и элементов общего имущества, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту с подписанием актов осмотра;
- в приемке всех видов работ в порядке, установленном настоящим Договором, с подписанием акта выполненных работ, в том числе по подготовке МКД к сезонной эксплуатации;
- по договоренности с представителем управляющей организации присутствовать при снятии показаний общедомовых приборов учета.
- в составлении актов о нарушении условий и (или) невыполнения обязательств по Договору;
- в рассмотрении жалоб заявителей, связанных с исполнением настоящего Договора.

5.20. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется акт о нарушениях.

5.21. Основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальных услуг, является Акт, составленный в соответствии с действующим законодательством.

Факт выполнения работ (оказания услуг) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную в Договоре, нормативных актах продолжительность, устанавливается в Акте:

- в части содержания и текущего ремонта общего имущества МКД в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

- в части предоставления коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

РАЗДЕЛ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору определяется согласно условиям Договора, а также требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Ответственность по договорам, заключенным Управляющей организацией с третьими лицами (Исполнителями), самостоятельно несет Управляющая организация.

6.3. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последние несут ответственность перед Управляющей организацией, Собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

6.4. Собственники несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

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

6.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников, если негативные последствия произошли вследствие действия непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т.п.) или вины Собственников.

6.7. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

РАЗДЕЛ 7. ПОРЯДОК ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА, СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему вступает в силу с даты внесения Дома в Реестр многоквартирных домов, в отношении которых управляющая организация осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению и действует в течение трех лет с указанной даты. Договор автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях, если за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не известит другую Сторону о его расторжении.

7.2. При переходе прав собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязанность по исполнению и подписанию настоящего договора.

РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8.2. Расторжение Договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.3. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязуется вернуть указанные средства Собственнику.

8.4. Изменения и дополнения к настоящему договору утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и оформляются в письменной форме, после чего являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.5. В случае принятия закона или другого нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для Сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении Договора, соответствующие изменения считаются автоматически внесенными в Договор независимо от согласия Сторон или от того, заключили ли Стороны письменные дополнительные соглашения об изменении Договора.

РАЗДЕЛ 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

РАЗДЕЛ 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10.2. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

10.3. Настоящий договор имеет следующие Приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества МКД».
- Приложение № 2 «Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией».
- Приложение № 3 «Перечень работ по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома».
- Приложение № 4 «Параметры качества предоставления коммунальных услуг».
- Приложение № 5 «Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества».
- Приложение № 6 № «Общая информация об управляющей организации».

РАЗДЕЛ 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>ООО «Управляющая компания «Энергия»</p> <p>Адрес: г. Иркутск мкр. Приморский, д. 22 ИНН/КПП 3808226131/ 381201001 ОГРН 1123850040027</p> <p>р/с 40702810018350001186 БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК СВЕРБАНКА РОССИИ г. Иркутск к/с 30101810900000000607 БИК 042520607 E-mail: uk-energy-irk@yandex.ru Телефон (факс): (3952) 790-127, 790-790</p>	<p>Собственник помещения:</p> <p style="text-align: center;">Общее собрание собственников в лице председателя Крячек Лидии Сергеевны</p> <p>Адрес: г. Иркутск, ул. Академическая, 62 б, кв. к.</p> <p>Паспортные данные:</p> <p>Документ, подтверждающий право собственности: <i>с.во о праве собственности</i> от 15.05.13.</p> <p>Тел:</p>
<p>Директор ООО «УК «Энергия»</p> <p><i>Д.В. Козлов</i></p> <p>М.П.</p>	<p>Общее собрание собственников в лице председателя</p> <p><i>Крячек Лидия Сергеевна</i></p>



**Состав общего имущества
многоквартирного дома**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил оказания услуг 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 (или) с перерывами, превышающими установленные по продолжительности» в состав общего имущества включаются:

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

б) крыши;

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

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

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

ж) иные объекты обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, находящиеся в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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.

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.

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, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил, до выводных контактов первого коммутационного аппарата, через который запитывается жилое помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – до вводных клемм прибора учета электрической энергии.

В состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления, которые обслуживают более одной квартиры. (Определение ВС РФ от 24.11.09 г. № КАС 09 – 547).

Директор ООО «УК «Энергия»

Общее собрание собственников в лице председателя

Д.В. Козлов

Границы раздела эксплуатационной ответственности между Собственником и Управляющей организацией

В части строительных конструкций граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации проходит по внутренним поверхностям стен квартиры, без отделки, без дверных и оконных заполнений; оконные и дверные блоки относятся к личному имуществу Собственника.

В части инженерного оборудования многоквартирного дома, эксплуатационная ответственность Управляющей организации между общим имуществом и личным имуществом Собственника распределяется следующим образом:

По системе водоотведения (канализации) - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (Схема 1);

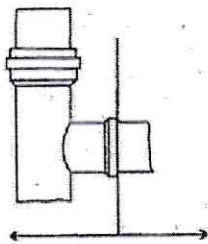
По системе отопления: - при наличии запорной или регулирующей арматуры на отопительных приборах: до первого резьбового соединения элементов сети с такой арматурой (стояки, общедомовые приборы учета тепловой энергии и пр.) при отсутствии запорной или регулирующей арматуры на отопительных приборах: до первого резьбового или сварного соединения элементов сети с отопительным прибором (Схема 2);

По системам горячего и холодного водоснабжения - до отсекающей арматуры (резьбовое соединение первого вентиля) от стояков трубопроводов, расположенных в помещении. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках (Схема 3);

По системе электроснабжения – выводные контакты первого коммутационного аппарата, через который запитывается помещение, при отсутствии коммутационного аппарата – вводные клеммы прибора учета электрической энергии. Прибор учета электрической энергии к общему имуществу не относится.

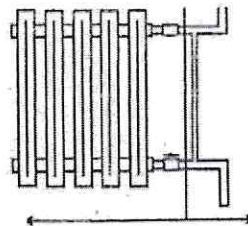
Границы раздела эксплуатационной ответственности (ЭО) между Собственником и Управляющей организацией (УО):

Система водоотведения
Схема 1



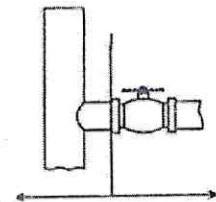
ЭО УО ЭО Собственника

Система отопления
Схема 2



ЭО Собственника ЭО УО

Система водоснабжения
Схема 3



ЭО УО ЭО Собственника

Директор ООО «УК «Энергия»



Общее собрание собственников в лице председателя

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
по содержанию и техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работы	Периодичность
УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ		
1.1. Холодный период		
1.1.1	Уборка мусора, снега, наледи, льда на отмостках, выходов из подъездов, тротуарных дорожках, мусора на газонах.	6 раз в неделю
1.1.2	Посыпка песком или отсевом выходов из подъездов, тротуарных дорожек, внутридомовых проездов.	По мере необходимости
1.1.3	Очистка урн от мусора.	6 раз в неделю
1.2. Теплый период		
1.2.1	Уборка мусора на отмостках, выходов из подъездов, тротуарных дорожках, мусора на газонах, подметание территорий с усовершенствованными покрытиями	6 раз в неделю
1.2.2	Очистка урн от мусора, ремонт неисправностей урн (в т.ч. окраска)	6 раз в неделю
1.2.3	Удаление поросли (деревьев, кустарников) на отмостках, тротуарных дорожках, выходах из подъездов.	6 раз в неделю
1.2.4	Уборка листвы на отмостках, тротуарных дорожках, выходах из подъездов. Уборка листвы на газонах по согласованию с собственниками.	6 раз в неделю
1.2.5	Побелка деревьев по согласованию с собственниками.	1 раз в год
1.2.6	Поддержание в технически исправном состоянии указателей улиц, номеров домов и нумерации подъездов.	По мере необходимости
1.2.7	Устранение неисправностей и окраска газонных ограждений.	По мере необходимости
1.2.8	Устранение неисправностей и окраска оборудования детской площадки.	По мере необходимости
1.2.9	Покос травы более 15 см (до высоты 3 см) на обслуживаемой территории.	3 раз в сезон
УБОРКА ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК		
2.1	Сухая и влажная уборка лестничных площадок и маршей	(по согласованию с собственниками)
2.2.	Мытье окон, влажная протирка стен, дверей, отопительных приборов, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	2 раза в год
СОДЕРЖАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИНЖЕНЕРНОГО ОБОРУДОВАНИЯ		
3.1. Стены и фасады		
3.1.1	Осмотр состояния стен и фасадов, составление актов со схемами для включения в текущий ремонт	2 раза в год
3.1.2	Устранение расклеенной печатной продукции вне отведенных для этого мест.	По мере необходимости
3.1.3	Уборка мусора, мха, поросли и т.д. на козырьках выходов из подъездов.	По мере необходимости
3.1.4	Осмотр стыков козырьков выходов из подъездов на предмет протекания и при необходимости составления актов со схемами для текущего ремонта	2 раза в год

3.1.5	Осмотр неустойчивых, неокрашенных стоек козырьков, разрушенного фактурного слоя козырьков с составлением актов при необходимости для текущего ремонта	2 раза в год
3.2. Крыши и водосточные системы		
3.2.1	Уборка мусора, мха, поросли и т.д. на кровле.	1 раз в год
3.2.2	Уборка мусора, мха, поросли и т.д. на водосточных желобах.	1 раз в год
3.2.3	Уборка строительного и бытового мусора в чердачных помещениях.	1 раз в год
3.2.4	Уборка мусора в водоприемной воронке внутреннего водостока.	1 раз в год
3.2.5	Восстановление сбитых, незакрепленных дефлекторов на вытяжных вентиляционных трубах.	По мере необходимости
3.2.6	Восстановление неисправных оголовков на вытяжных вентиляционных трубах (при отсутствии дефлектора).	По мере необходимости
3.2.7	Осмотр вытяжных канализационных труб (отсутствие деформации, разрушения, негерметичности стыков), при необходимости составление акта для текущего ремонта	2 раза в год
3.2.8	Восстановление незакрепленных ограждений, металлических покрытий коньковых досок, парапета.	По мере необходимости
3.2.9	Закрытие слуховых окон, люков, входов на чердак.	По мере необходимости
3.2.10	Восстановление покрасочного слоя (суриком) металлических покрытий (из черного железа) коньковых досок, вытяжных вентиляционных труб, металлических примыканий к вентиляциям, телеантеннам, слуховым окнам, канализационным вытяжкам.	По мере необходимости
3.2.11	Устранение протечек по кровле, металлическим примыканиям к вентиляциям, телеантеннам, слуховым окнам, канализационным вытяжкам.	По мере необходимости
3.2.12	Укрепление коньковых и ходовых досок.	По мере необходимости
3.2.13	Укрепление деформированных ухватов, устранение разрывов в рядовых звеньях водосточных труб, водоприемных воронках, коленах и отметах.	По мере необходимости
3.2.14	Взрыхление слежавшегося чердачного утеплителя.	1 раз в год
3.2.15	Восстановление разгерметизированных сборных вентиляционных коробов на чердаке.	По мере необходимости
3.2.16	Прочистка забитых вентиляционных каналов.	По мере необходимости
3.2.17	Удаление наледи и снега с крыши, не допуская слоя его накопления более 30 см.	По мере необходимости
3.2.18	Скалывание сосулек длиной более 5 см.	По мере необходимости
3.3. Окна и двери		
3.3.1	Восстановление остекления окон подъездов (если повреждено).	По мере необходимости
3.3.2	Восстановление разбитых, неукрепленных входных, тамбурных и подвальных дверей.	По мере необходимости
3.3.3	Установка замков на входах в подвальные, чердачные и подсобные помещения.	По мере необходимости
3.4. Технические (подвальные) помещения		
3.4.1	Уборка мусора (технического, бытового и т.п.)	По мере необходимости
3.4.2	Восстановление вентиляции в подвальном помещении.	По мере необходимости
3.4.3	Проведение мероприятий по соблюдению температурно-влажностного режима в помещении.	1 раз в месяц
3.4.4	Предотвращение доступа посторонним лицам (открытые подвальные окна, лазы, разрушенная кирпичная кладка).	По мере необходимости

3.4.6	Устранение неисправностей металлических конструкций (поручней) перед подъездом.	По мере необходимости
3.5. Система теплоснабжения		
3.5.1	Устранение течей, подтеканий запорной и регулировочной арматуры, фитинговых соединений, фланцевых соединений, задвижек, установленных хомутов.	По мере необходимости
3.5.2	Устранение неисправностей запорной и регулировочной арматуры, задвижек.	По мере необходимости
3.5.3	Устранение накипи на запорной и регулировочной арматуре, задвижках.	По мере необходимости
3.5.4	Устранение течи, подтеканий на отопительных приборах в местах общего пользования.	По мере необходимости
3.5.5	Восстановление антикоррозионной обработки и теплоизоляции на магистральных трубопроводах, стояках в подвальном помещении, чердачном помещении, тамбурных стояках.	По мере необходимости
3.5.6	Укрепление участков трубопровода.	По мере необходимости
3.5.7	Устранение неисправностей стояков, работающих "на слив".	По мере необходимости
3.5.8	Выполнение работ по регулировке элеваторного узла и системы отопления на соответствие режима температурного графика. Устранение причин перегрева, перерасхода тепловой энергии.	По мере необходимости
3.5.9	Консервация системы отопления	1 раз в год
3.5.10	Выполнение работ на соответствие состояния элеваторного узла требованиям энергоснабжающей организации (в т.ч. наличие не исправных приборов КИП, метрологии и т.д., отсутствие требуемой документации).	По мере необходимости
3.5.11	Выполнение работ для получения акта допуска энергоснабжающей организации на эксплуатацию элеваторного узла (теплого пункта) в отопительный период.	По мере необходимости
3.5.12	Снятие показаний теплосчетчика.	1 раз в месяц
3.5.13	Ликвидация воздушных пробок на участках трубопровода, стояков.	По мере необходимости
3.6. Система водоснабжения		
3.6.1	Устранение течей, подтеканий запорной и регулировочной арматуры, фитинговых соединений, фланцевых соединений, задвижек, установленных хомутов.	По мере необходимости
3.6.2	Устранение неисправностей запорной и регулировочной арматуры, задвижек.	По мере необходимости
3.6.3	Устранение накипи на запорной и регулировочной арматуре, задвижках.	По мере необходимости
3.6.4	Восстановление антикоррозионной обработки и теплоизоляции (ГВС) на магистральных трубопроводах, стояках в подвальном помещении.	По мере необходимости
3.6.5	Укрепление участков трубопровода.	По мере необходимости
3.6.6	Устранение причин перегрева, перерасхода тепловой энергии.	По мере необходимости
3.6.7	Выполнение работ по регулировке элеваторного узла на соответствие режима работы циркуляционной линии.	По мере необходимости
3.6.8	Устранение неисправностей фильтров	По мере необходимости
3.6.9	Снятие показаний счетчиков ОДПУ ХВС.	1 раз в месяц

3.6.10	Плановый осмотр системы ГВС, ХВС, канализации	2 раза в год
3.7. Система водоотведения		
3.7.1	Устранение засоров системы водоотведения.	По мере необходимости
3.7.2	Проведение профилактических работ по предупреждению возникновения засоров системы водоотведения путем прочистки выпусков.	По мере необходимости
3.7.3	Герметизация стыков трубопровода системы водоотведения.	По мере необходимости
3.7.4	Восстановление пробитых участков трубопровода системы водоотведения.	По мере необходимости
3.7.5	Укрепление деформированных (имеющих "мешки") участков трубопровода системы водоотведения.	По мере необходимости
3.7.6	Закрытие горловин (без заглушек) фасонных частей трубопровода системы водоотведения.	По мере необходимости
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ		
4.1. Освещение		
4.1.1	Плановый осмотр и проверка состояния вводно-распределительных устройств, шкафов, линий электросетей, арматуры. Проверка исправности электрооборудования освещения (подъездного освещения, подвального освещения, освещения перед подъездами)	1 раз в месяц
4.1.2	Очистка от пыли и грязи светильников	1 раз в месяц
4.1.3	Укрепление светильников	По мере необходимости
4.1.4	Замена перегоревших лампочек (над подъездами и в подвале)	По мере необходимости
4.1.5	Ревизия электропроводки (замена провода протяженностью до 3 метров в общей длине по дому) либо восстановление изоляции	По мере необходимости
4.1.6	Ревизия распределительных коробок (очистка от пыли и грязи, протяжка контактов, восстановление изоляции)	По мере необходимости
4.1.7	Крепление оборванных (открепленных кабелей, выключателей, светильников)	По мере необходимости
4.1.8	Проверка отсутствия несанкционированных подключений	1 раз в месяц
4.1.9	Отключение самовольного подключения (присоединения) к сетям электро-, тепло-, водоснабжения (водоотведения), с составлением акта.	По наряду энергоснабжающей организации
4.1.10	Проверка включения групп через приборы учета	1 раз в месяц
4.1.11	Снятие показаний электросчетчиков с мест общего пользования.	1 раз в месяц
4.2. Розеточные группы (подвалы)		
4.2.1	Проверка исправности электрооборудования	ППР
4.2.2	Очистка от пыли и грязи электрооборудования	ППР
4.2.3	Крепление оборванных (открепленных) кабелей, розеток	ППР
4.2.4	Проверка отсутствия несанкционированных подключений	ППР
4.2.5	Отключение самовольного подключения (присоединения) к сетям электро-, тепло-, водоснабжения (водоотведения), с составлением акта.	По наряду энергоснабжающей организации
4.2.6	Проверка включения групп через приборы учета	ППР
4.3. Разветвительные коробки		
4.3.1	Очистка от пыли и грязи корпусов (в том числе изнутри), жил, зажимов	ППР
4.3.2	Протяжка контактов	ППР

4.3.3	Восстановление поврежденной, нарушенной изоляции	По мере необходимости
4.3.4	Замена неисправных зажимов	По мере необходимости
4.3.5	Контроль температуры контактов	ППР
4.3.6	Проверка отсутствия несанкционированных подключений	ППР
4.3.7	Отключение самовольного подключения (присоединения) к сетям электро-, тепло-, водоснабжения (водоотведения), с составлением акта.	По наряду энергоснабжающей организации
4.4. Этажные распределительные шкафы		
4.4.1	Проверка необходимости креплений корпуса шкафа	ППР
4.4.2	Очистка от пыли и грязи	ППР
4.4.3	Проверка исправности электрооборудования	ППР
4.4.4	Протяжка контактов	ППР
4.4.5	Замена проводников с поврежденной изоляцией до 2 м на щиток	По мере необходимости
4.4.6	Восстановление поврежденной, нарушенной изоляции	По мере необходимости
4.4.7	Замена неисправных зажимов (не более 1-го на щит)	По мере необходимости
4.4.8	Контроль температуры контактов	ППР
4.4.9	Осуществление мероприятий по предотвращению действий посторонних лиц в этажных распределительных шкафах путем закрытия дверей на замки	По мере необходимости
4.4.10	Проверка отсутствия несанкционированных подключений	ППР
4.4.11	Отключение самовольного подключения (присоединения) к сетям электро-, тепло-, водоснабжения (водоотведения), с составлением акта.	По наряду энергоснабжающей организации
4.5. Вводно-распределительное устройство		
4.5.1	Очистка от пыли и грязи электрооборудования, в том числе изнутри	ППР
4.5.2	Протяжка контактов	ППР
4.5.3	Проверка исправности электрооборудования	ППР
4.5.4	Контроль температуры контактов	ППР
4.5.5	Контроль и обеспечение равномерной нагрузки фаз	ППР
4.5.6	Проверка отсутствия несанкционированных подключений	ППР
4.5.7	Отключение самовольного подключения (присоединения) к сетям электро-, тепло-, водоснабжения (водоотведения), с составлением акта.	По наряду энергоснабжающей организации
4.6. Административные мероприятия		
4.6.1	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта пообъектного осмотра, с оформлением дефектных ведомостей для планирования текущего ремонта	1 раз в год и по требованию собственников
4.6.2	Комплексный технический осмотр и обследование с оформлением акта готовности к работе в зимний период (паспорт готовности дома).	1 раз в год – при подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период
4.6.3	Обследование и оформление акта с представителями поставщиков коммунальных услуг	При необходимости

4.6.4	Детальный осмотр и проверка работоспособности внутридомовых электрических сетей и электрического оборудования с составлением акта обследования и дефектной ведомости для производства работ	По требованию собственников
4.6.5	Осмотр и проверка работоспособности внутридомовых электрических сетей и электрического оборудования	ППР
4.6.6	Пообъектный контроль количества израсходованной электрической энергии по приборам учета	Ежемесячно и по требованию собственника
4.6.7	Обследование и оформление актов по требованиям собственников и нанимателей помещений	При необходимости
4.6.8	Контроль за сохранностью и работоспособностью инженерного оборудования, установленного в местах общего пользования	Постоянно
4.6.9	Осуществление контроля за работой субподрядных организаций, осуществляющих работы на общедомовом имуществе	Во время проведения работ - ежедневно
4.6.10	Организация и проведение работ с Советом дома и собственниками помещений, касающихся вопросов содержания и обслуживания многоквартирных домов	По требованию собственников
4.6.11	Оповещение собственников и нанимателей помещений многоквартирного дома о частичном ограничении или отсутствии предоставления коммунальной услуги и изменениях, касающихся управления, содержания и обслуживания многоквартирного дома	При необходимости и по требованию собственников

Директор ООО «УК «Энергия»



Д.В. Козлов

Общее собрание собственников в лице председателя

[Handwritten signature]

Параметры качества предоставления коммунальных услуг.
(Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

	<i>Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги</i>	<i>Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность</i>
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным <u>постановлением</u> Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил

<p>3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>отклонение давления не допускается</p>	<p>за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил</p>
<p>II. Горячее водоснабжение</p>		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд; продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>СанПиН 2.1.4.2496-09</u>)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил</p>
<p>5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>СанПиН 2.1.4.2496-09</u>)*(2)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям <u>законодательства</u> Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C</p>	<p>за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в</p>

		течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)	отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 Мпа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 Мпа (4,5 кгс/кв. см)* <u>(1)</u>	отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается	за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101</u> Правил
III. Водоотведение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года	допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное электроснабжение в течение года*(3) ПУЭ п. 1.2.18; 1.2.20; 1.2.21	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения зависит от категоричности: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания.	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
10. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации	номинально допустимые и предельно допустимые значения установившегося отклонения напряжения на выводах приемников электрической энергии равны соответственно +/-	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований,

о техническом регулировании	5 и +/-10 % от номинального напряжения электрической сети; номинально допустимые и предельно допустимые значения отклонения частоты равны +/-0,2 и +/-0,4 Гц соответственно	размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением N 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
VI. Отопление*(5)		
11. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в <u>пункте 15</u> настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
12. Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (<u>ГОСТ Р 51617-2000</u>)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений <u>раздела IX</u> Правил
13. Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с <u>приложением № 2</u> к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний

<p>отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>		<p>приборов учета) в соответствии с <u>пунктом 101 Правил</u></p>
---	--	---

- * (1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).
- * (2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.
- * (3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.
- * (4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.
- * (5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

Директор ООО «УК «Энергия»

 Д.В. Козлов

Общее собрание собственников в лице председателя



Стоимость работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома по адресу:
г. Иркутск, ул. Академическая, д. 626

№ п/п	Наименование работ (услуг) по содержанию	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м. общей площади, руб./мес.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	0,95
2	Обслуживание общедомовых приборов учета (наладка, регулировка и биллинговое обслуживание)	Ежемесячно	0,10
3	Обслуживание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги	Ежемесячно	0,90
4	Уборка придомовой территории	6 раз в неделю	3,53
5	Уборка лестничных клеток	4 раза в месяц влажная уборка	2,00
6	Дезинсекция и дератизация	2 раза в год	0,14
7	Содержание инженерного оборудования и конструктивных элементов дома, в т. ч.	Ежедневно по мере необходимости	5,07
	а) общестроительные работы;		
	б) электроснабжение;		
	в) отопление;		
	г) водоснабжение, водоотведение		
д) вентиляция			
8	Текущий ремонт многоквартирного дома	По плану ТР	5,00
9	Плата за услуги и работы по управлению МКД		4,34
ВСЕГО:			22,03

Размер платы по услуге "Текущий ремонт общего имущества"	руб./кв.м.	5,00
Размер платы по услуге "Содержание общего имущества"	руб./кв.м.	17,03
Итого размер платы за жилищные услуги:	руб./кв.м.	22,03

Директор ООО «УК «Энергия»



Общее собрание собственников в лице председателя



Офис ООО «Управляющая компания «Энергия»

находится по адресу: 664056, г. Иркутск, мкр. Приморский, 22.

Почтовый адрес: 664056, г. Иркутск, мкр. Приморский, 22.

Директор: Козлов Денис Витальевич

ИНН/КПП 3808226131/ 381201001

ОГРН 1123850040027

* р/с 40702810822340001844 Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) «ВОСТОЧНО-СИБИРСКИЙ»

г. КРАСНОЯРСК, к/с 30101810100000000877, БИК 040407877.

* р/с 40702810018350001186 БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ г. Иркутск
к/с 30101810900000000607, БИК 042520607.

электронная почта: uk-energy-irk@vandex.ru

адрес сайта: <http://uk-energia.ru>, <http://www.dom.gosuslugi.ru> (ГИС ЖКХ)

тел: (3952) 790-127- приемная;

790-094- инженер;

790-790 (доб. 1) – аварийно-диспетчерская служба.

98-77-88, 790-127 – прием показаний в офисе (в период с 20-е по 24-е число ежемесячно).

Часы работы: Пн.-Чт. с 8-00 до 17-15 часов;

Пт. с 8-00 до 16-00 часов;

Обед с 12-00 до 13-00 часов;

Сб.-Вс. выходные дни.

По вопросам подачи заявок по обслуживанию МКД, аварийных заявок обращаться
по телефону: 790-790 (доб. 1)
(обращения принимаются круглосуточно, в выходные и праздничные дни).

Передача показаний приборов учета энергоресурсов регламентирована Постановлением Правительства
РФ № 354 от 6 мая 2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям
помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Для установки и опломбирования индивидуальных приборов учёта обращаться
по тел. 790-790

Порядок и условия приема показаний индивидуальных приборов учета:

– Через сайт www.sbyit.irkutskenergo.ru – в личном кабинете

(в разделе личный кабинет логин – это лицевой счет, ниже указать фамилию)

– Через информационно-справочную службу «Магеллан» по бесплатному телефону 8-901-63-22-999, 722-999
(служба работает круглосуточно выходные и праздничные дни)

– По телефону контакт – центра 8-800-100-97-77, 790-777 (служба работает круглосуточно выходные и
праздничные дни)

– С помощью электронной почты (e-mail) на адрес info@es.irkutskenergo.ru

– Принести лично в офис ООО «Иркутскэнергосбыт» по адресу ул. Ю.Тена, д. 19, ул. Ф.Энгельса, д.17;

– Через СМС – сервис по номеру – 8-985-770-7575. В сообщении укажите последовательно: название компании
ИЭСБК, номер лицевого счета, обозначьте ресурс и показания соответствующего прибора учета.

Г - горячая вода; Х – холодная вода; Э - электрическая энергия.

В офисах ООО «Иркутскэнергосбыт» Вы можете получить консультацию по вопросам начислений по услугам ЖКХ, передать показания индивидуальных приборов учета (водосчетчиков), произвести оплату.

В случае обнаружения расхождения фактической информации (площадь помещения, количество проживающих, показания ИПУ и прочее) с информацией, указанной в квитанции, просим Вас обратиться в офисы ООО «Иркутскэнергосбыт» для проведения сверки или в офис ООО «УК «Энергия».

Адрес	Режим работы
ул. Ю. Тена, 19	Понедельник – Пятница: с 9.00 - 18.00 ч.
ул. Ф. Энгельса, 17	Обед: с 13-14 ч. Сб., вс. - выходной

Адрес сайта в сети Интернет – www.sbyt.irkutskenergo.ru

Номер лицевого счета, можно узнать по телефону 8-800-100-9777; 790-777 – круглосуточно, звонок бесплатный.

Произвести оплату Вы можете следующими способами:

- через терминалы, банки, банкоматы, включая систему «Город»
- через Сбербанк Онлайн
- через Личный кабинет www.sbyt.irkutskenergo.ru, произвести оплату с помощью электронных денег

Web, Money или пластиковой картой.

1

2

3

4

5

