**Договор управления № \_\_\_\_\_\_\_\_**

г. Иркутск « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альтернатива Плюс», именуемое в дальнейшем "**Исполнитель**", в лице директора Новичковой Марины Анатольевны, действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуем\_\_\_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Потребитель**», являющ\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ помещения, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (в т.ч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м² отапливаемых помещений), именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее - «**Договор**»).

**1.Предмет Договора**

**1.1.**По настоящему **Договору Исполнитель** по заданию **Потребителя**, в течение согласованного в пункте 5.1 настоящего **Договора** срока, за плату, указанную в разделе 3 настоящего **Договора**, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставлению коммунальных услуг.

**1.2.**Состав общего имущества перечислен в Приложения № 1 к настоящему **Договору**. В состав общего имущества не входят: обогревающие элементы (радиаторы) системы отопления, ответвления внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, горизонтальные трубы водоотведения от санприборов до канализационного стояка, внутриквартирная система электроснабжения (в т.ч. квартирный прибор учета электрической энергии, аппаратура защиты и другое электрическое оборудование, расположенное в квартире) и т.д.

**1.3.** На момент заключения **Договора** в жилом Помещении **Потребителя** проживают (работают):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Фамилия, имя, отчество | Примечания |
| 1. |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**2. Права и обязанности Сторон**

**2.1.Исполнитель** обязан:

**2.1.1.**Оказывать **Потребителю** услуги по содержанию (Приложения № 2 и 3) и выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять потребителю коммунальные услуги(холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение) в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (Постановление Правительства РФ № 354 от 6.05.11г.) и **Договором**.

**2.1.2.** Устранять за свой счет все выявленные недостатки оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг.

**2.1.3.** Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание дома, принимать от **Потребителя** и пользующихся его помещением лиц заявки, устранять аварии, а также выполнять заявки **Потребителя** в сроки установленные законодательством и настоящим **Договором**.

**2.1.4.** Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг **Потребителям**.

**2.1.5.** Производить перерасчет платы за коммунальные услуги: при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (Приложение № 4),а также за период временного отсутствия **Потребителя**.

**2.1.6.** Производить по требованию **Потребителя** проверку начисления платы и выдавать **Потребителю** документы, содержащие правильно начисленные платежи, выписки из лицевого счета, справки установленного образца и иные предусмотренные действующим законодательством документы. Выдаваемые **Потребителю** документы по его просьбе должны быть заверены подписью и печатью.

**2.1.7.** Ежемесячно снимать показания общедомовых приборов учета, предоставлять **Потребителю** по его требованию в течение 10 рабочих дней возможность ознакомиться со сведениями обоих показаниях.

**2.1.8.** Принимать от **Потребителей** показания индивидуальных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги.

**2.1.9.** Проводить проверку состояния и показаний индивидуальных приборов учета не чаще одного раза в три месяца или в случае непредставления **Потребителем** их показаний более трех месяцев подряд. Проверка осуществляется в следующем порядке:

- **Исполнитель** направляет **Потребителю** письменное извещение;

- **Потребитель** в течение 7 дней письменно сообщает **Исполнителю** дату и время допуска в помещение.

**2.1.10.** Уведомлять **Потребителей** (не реже 1 раза в квартал, путем указания в платежных документах):

- о необходимости ежемесячной передачи (до 26-го числа текущего месяца) **Исполнителю** показаний индивидуальных приборов учета;

- о применении для определения размеров платы за коммунальные услуги среднемесячных объемов и нормативов потребления, в случаях непредставления **Потребителем** показаний или не допуске **Исполнителя** в помещение;

- о применении для определения платы за коммунальные услуги произведения мощности ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы с момента вмешательства в работу прибора учета или с момента самовольного подключения оборудования **Потребителя** к инженерным системам или к сетям.

**2.1.11.** Принимать сообщения **Потребителей** о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, проводить проверку с составлением акта, а при наличии вреда акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу **Потребителя**.

**2.1.12.** Вести учет жалоб (заявлений, обращений и претензий) **Потребителей**, учет сроков их рассмотрения, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать **Потребителя** о принятом решении.

**2.1.13.**Информировать **Потребителей** о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.

**2.1.14.**Иформировать**Потребителя** о плановом перерыве в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 5 дней до начала перерыва.

**2.1.15.** Выдавать **Потребителю** платежные документы за расчетный период (прошедший месяц) в день обращения, но не ранее 5 числа текущего месяца.

**2.1.16.** Информировать **Потребителя** об изменении размера платы за помещение и(или), тарифов на коммунальные услуги не позднее даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

**2.1.17.**Устно согласовать с **Потребителем** время доступа в помещение, или направить уведомление о проведении работ в помещении не позднее, чем за 3 дня до начала проведения работ, где указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому **Потребитель** вправе согласовать иную дату и время проведения работ.

**2.1.18.** Предоставлять **Потребителю** в течение 10 рабочих дней информацию об объемах потребленных коммунальных ресурсов по общедомовым приборам учета, об объемах, потребленных в жилых и нежилых помещениях, об объемах, рассчитанных с применением нормативов, об объемах, предоставленных на общедомовые нужды.

**2.1.19** Безвозмездно консультировать **Потребителя** по вопросам ремонта, эксплуатации оборудования и помещений, принадлежащих **Потребителю**  (т.е. не являющихся общим имуществом многоквартирного дома).

**2.1.20.** Ежегодно в срок до 01 мая предоставлять **Потребителю** отчет об управлении многоквартирным домом за истекший календарный год.

**2.1.21.**Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117057) РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам» и договором.

**2.2.Исполнитель** имеет право:

**2.2.1.** Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему **Договору**.

**2.2.2.** Требовать внесения платы за оказанные услуги и работы, потребленные коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и(или) неполной оплатой.

**2.2.3.** Размещать на своем сайте и на досках для объявлений списки помещений, за которые несвоевременно и (или) не полностью внесена плата за содержание и коммунальные услуги.

**2.2.4.**Требовать допуска в согласованное с **Потребителем** время, в помещение занимаемое **Потребителем,** представителей **Исполнителя** (в том числе работников аварийных служб) для осмотра, выполнения ремонтных работ и проверки предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**2.2.5.** Требовать от **Потребителя** полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае недопуска в занимаемое им помещение представителей **Исполнителя** или работников аварийных служб.

**2.2.6.** Осуществлять плановые проверки (не чаще 1 раза в 3 месяца) правильности снятия **Потребителем** показаний индивидуальных приборов учета, состояния приборов и целостность пломб. Осуществлять, в согласованное с **Потребителем** время, внеплановые проверки состояния приборов учета, в случае предоставления **Потребителем** показаний, отличающихся более чем на 25% от среднемесячного расхода за последние 3 месяца.

**2.2.7.**Приостанавливать или ограничивать подачу **Потребителю** коммунальных ресурсов, без предварительного уведомления **Потребителя** и пользователей его помещением в случаях: самовольного подключения к инженерным системам, использования приборов или оборудования, мощность которых превышает 2,5 кВт (за исключением электрической печки), возникновения чрезвычайных ситуаций, возникновения или угрозы аварийной ситуации, получения предписания о необходимости ограничения или приостановления. Для проведения плановых ремонтных работ **Исполнитель** приостанавливает предоставление коммунальной услуги через 5 дней после предупреждения **Потребителя**. В случае неоплаты **Потребителем** услуг в течение 3-х месяцев, **Исполнитель** направляет **Потребителю** уведомление, при непогашении задолженности через 30 дней после вручения уведомления **Исполнитель** приостанавливает предоставление коммунальной услуги без дополнительного уведомления **Потребителя** (за исключением отопления и холодного водоснабжения).

**2.2.8.** Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117057) РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», иными нормативно-правовыми актами и **Договором**.

**2.3.Потребитель** обязан:

**2.3.1.**Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, прочие услуги предусмотренные **Договором** и т.д. – до 15-го числа месяца, следующего за расчетным.

**2.3.2.**При обнаружении неисправностей внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов дома, пожара, аварий и иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них **Исполнителю**, принимать меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

**2.3.3.** При обнаружении неисправностей, повреждений общедомового, индивидуального прибора учета, нарушения целостности пломб немедленно сообщать об этом **Исполнителю**.

**2.3.4.** При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать и передавать его показания **Исполнителю** (личный кабинет, ящики для показаний, автоответчик, эл.почта, мастер участка).

**2.3.5.**Обеспечивать поверку приборов учета в сроки, установленные документацией на прибор, проинформировав **Исполнителя** о планируемой дате снятия и дате установления прибора учета.

**2.3.6.**Допускать представителей **Исполнителя** (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещение для осмотра, в течение 2-х дней с момента обращения, в заранее согласованное с **Исполнителем** время (не чаще 1 раза в 3 месяца), для проверки и устранения недостатков, выполнения необходимых работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

**2.3.7.**В течение 2-х дней с момента обращения, допускать представителей **Исполнителя** в помещение для плановой проверки (не чаще 1 раза в 3 месяца) приборов учета, достоверности переданных **Потребителем** показаний и для внеплановой, в случае предоставления **Потребителем** показаний, отличающихся более чем на 25% от среднемесячного расхода за три последних месяца.

**2.3.8.**Информировать **Исполнителя** об изменении числа граждан, проживающих (в т.ч. временно) в занимаемом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета.

**2.3.9.**Соблюдать следующие требования:

**а)** не производить работы на внутридомовых инженерных сетях, без согласования с **Исполнителем**, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы и сети;

**б)** не подключать и не использовать электробытовые приборы (за исключением электрической печки) и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (более 2,5 кВт);

**в)** не демонтировать, не отключать и не увеличивать поверхность обогревающих элементов (радиаторов) системы отопления, установленных в помещении и предусмотренных технической документацией;

**г)** не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать и не вмешиваться в их работу, не подключать оборудование к сетям напрямую или в обход приборов учета;

**д)**не осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и не совершать действия, в результате которых температура воздуха в помещении будет ниже 16°С;

**е)** не закрывать доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящим в состав общего имущества (гипсокартонными, кирпичными перегородками, кухонной мебелью и т.д.);

**ж)** не использовать лифты для транспортировки стройматериалов, строительного мусора и крупногабаритных предметов;

**з)** соблюдать требования инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

**2.3.10.** Исполнять прочие обязанности, предусмотренные жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117057) РФ, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам…», иными нормативно-правовыми актами и **Договором**.

**2.4.Потребитель** имеет право:

**2.4.1.**Своевременно получать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества, в соответствии с жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117057) РФ и заключенным **Договором**, получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества (Приложение № 3).

**2.4.2.** Требовать от **Исполнителя** проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки.

**2.4.5.Т**ребовать в порядке, установленным «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам…», изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, а также за период временного отсутствия **Потребителя**.

**2.4.3.**Требовать от **Исполнителя** возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу **Потребителя** вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами.

**2.4.4**.Принимать решение об установке индивидуальных приборов учета и требовать от **Исполнителя** приемки их в эксплуатацию, требовать расчета платы за коммунальные услуги, исходя из показаний приборов, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем приемки прибора.

**2.4.5.** Осуществлять контроль за выполнением **Исполнителем** его обязательств, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества;

- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг **Исполнителем**, связанных с выполнением обязанностей по настоящему **Договору**;

- знакомиться с содержанием технической документации на дом;

- получать от **Исполнителя** ежегодный отчет о работе по управлению (через сайт *альтернатива-плюс.рф* и на стендах для объявлений в подъезде дома).

**2.4.6.** Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по **Договору** сторонние организации, специалистов, экспертов, органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять контроль: администрация г. Иркутска (ул. Ленина 14) 20-14-90; 24-37-04,

администрация Иркутской области, служба по тарифам (ул. Марата 31) 24-06-62,

служба государственного строительного и жилищного контроля ИО (ул. Дзержинского 36) 70-33-50,

федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей (ул.К.Маркса 8) 24-33-67.

**2.4.7.** Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117057) Российской Федерации, «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам…» и **Договором**.

**3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные**

**услуги и порядок ее внесения.**

**3.1.**Расчетный период для оплаты коммунальных услуг равен календарному месяцу.

**3.2.**Стоимость услуг и работ по содержанию, ремонту общего имущества жилого дома и общедомовых приборов учета на 2015 год:

- содержание общего имущества 17,60 рубля с кв. метра общей площади помещения в месяц;

- текущий ремонт 2,00 рубля с кв. метра общей площади помещения (квартиры) в месяц (на мероприятия по решению Совета дома);

**3.3.**За выполнение работ и оказание услуг по настоящему Договору, Исполнитель получает вознаграждение в размере двенадцати процентов от плановых затрат по статьям «содержание общего имущества» и «текущий ремонт общего имущества», которое включено в стоимость услуг по данным статьям;

**3.3.** Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с разделом VI«Правил предоставления коммунальных услуг собственникам…»(утв. Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011г.) по тарифам, утвержденным в порядке, установленном федеральным законодательством;

**3.4.** При наличии индивидуальных (квартирных) приборов учета, размер платы за коммунальные услуги за расчетный период рассчитывается исходя из показаний:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Тип, марка и заводской номер индивидуального прибора учета** | **Дата и место установки** | **Дата заводской опломбировки** | **Срок очередной поверки** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

При этом размер платы за коммунальную услугу равен произведению количества потребленного за расчетный период коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуальных приборов учета (на начало и конец расчетного периода) и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс.

**3.5.** При отсутствии индивидуальных (квартирных) приборов учета размер платы за услуги:

- по горячему, холодному водоснабжению, водоотведению и электроснабжению равен произведению количества граждан проживающих в квартире, норматива потребления и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс, с последующей корректировкой (раз в полгода) по показаниям общедомовых приборов учета.

- по отоплению равен произведению среднемесячного расхода тепловой энергии на отопление в прошедшем году (определенного по показаниям общедомовых приборов учета) и тарифа на тепловую энергию в текущем году, при этом по окончании года **Исполнитель**, на основании показаний общедомовых приборов учета в текущем году, делает корректировку платы за отопление, которая отражается в платежных документах за январь следующего года.

**3.6.**Нормативы потребления КУ (приказ Министерства жилищной политики, энергетики и транспорта № 54-мпр от 29 июля 2013 года):

- отопление 0,027 Гкал/м²;

- горячее водоснабжение 3,79 м³/чел. в месяц;

- холодное водоснабжение 6,00 м³/чел. в месяц;

- водоотведение 9,79 м³/чел. в месяц;

- электроснабжение в зависимости от количества комнат в квартире и количества проживающих, согласно приложению № 7 к приказу.

**3.7.Потребитель** отдельно вносит плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества (коммунальные услуги на общедомовые нужды). Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды, равен произведению расхода коммунальной услуги на общедомовые нужды, приходящийся на помещение потребителя, и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс. Расход коммунальной услуги на общедомовые нужды распределяется между **Потребителями** пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому **Потребителю** помещения и равен разнице между показаниями общедомовых приборов учета и количеством коммунального ресурса потребленного помещениями с приборами и без приборов учета, а также на нужды горячего водоснабжения и отопления многоквартирного дома.

**3.8.**Плата за помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании платежных документов, представляемых. **Исполнителем** не позднее 15-го числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются **Потребителю** одним из следующих способов:

- через «личный кабинет» на сайте **Исполнителя** (www: irk-alternativa.ru);

- незамедлительно при личном обращении (в письменном виде, факсом или электронной почтой);

- на руки **Потребителю**, или через его почтовый ящик, или иным способом по требованию **Потребителя.**

**3.9.** Неиспользование **Исполнителями** помещения(й) не является основанием для невнесения платы за помещение (содержание и ремонт общего имущества), отопление, коммунальные ресурсы для содержания мест общего пользования, домофон.

**3.10.**При предоставлении **Потребителю** коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами (Приложение № 4), превышающими установленную продолжительность, размер платы за такую услугу подлежит уменьшению. При обнаружении факта нарушения **Потребитель** уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу **Исполнителя** (в рабочее время тел.66-41-20, в нерабочее время по тел., размещенным на сайте **Исполнителя** или на досках для объявлений в подъездах домов). **Исполнитель** обязан зарегистрировать сообщение и сообщить **Потребителю** о причинах нарушения качества (если причины известны) или согласовать с **Потребителем** дату и время проверки факта нарушения качества коммунальной услуги (если причины неизвестны).

**3.11.** Исполнитель информирует **Потребителя** об изменении размеров платы путем предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, и одновременного размещения объявлений на досках для информации, расположенных в подъездах многоквартирного дома.

**4.Ответственность сторон**

**4.3.**В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги **Потребитель** обязан уплатить **Исполнителю** пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ. Все **Потребители** в помещении несут полную и солидарную обязанность по внесению платы за помещение, коммунальные услуги и прочие платежи (в т.ч. разовые).

**4.4.**В случае несанкционированного (самовольного) подключения **Потребителя** к внутридомовой инженерной системе или сетям, минуя индивидуальные приборы учета, их неисправности или вмешательства в работу приборов учета, **Потребитель** обязан оплатить **Исполнителю** соответствующую коммунальную услугу в размере, определенном как произведение мощности ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности труб) при его круглосуточной работы и тарифа, действующего на день выявления нарушения, с даты вмешательства в работу прибора учета или с даты самовольного подключения оборудования **Потребителя** к инженерным системам или к сетям.

**4.5.** При выявлении факта проживания в помещении (ях) **Потребителей** лиц, не учитываемых при определении размера платы за коммунальные услуги и невнесения за них платы, **Исполнитель** вправе произвести начисления за коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих лиц на основании акта подписанного членами Совета многоквартирного дома.

**5. Срок действия договора**

**5.1.** Настоящий **Договор** считается заключенным с \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 года по 31 декабря 2016 года.

**5.2.** По окончании срока действия **Договора**, при отсутствии решения общего собрания собственников помещений об изменении способа управления, выборе другого **Исполнителя** или изменении условий настоящего **Договора**, **Договор** считается продленным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением стоимости работ и услуг).

**5.3.** Настоящий **Договор** может быть изменен и (или) расторгнут в порядке, предусмотренном гражданским законодательством или на основании решения общего собрания собственников помещений.

**5.4**. В случае досрочного расторжения договора, **Исполнитель** вправе требовать от **Потребителя** возмещения расходов, понесенных **Исполнителем** в связи с исполнением обязательств по настоящему **Договору**, понесенных до момента расторжения настоящего договора. При этом обязательства Потребителя по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Потребителями указанных расходов.

**5.5.Договор** считается исполненным после выполнения **Сторонами** взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между **Исполнителем** и **Потребителем**.

**5.6.** Все приложения являются неотъемлемой частью **Договора**.

**5.7.** Настоящий **Договор** составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон. Каждый лист **Договора** скреплен подписью сторон. **Договор** составлен на 7 страницах, содержит 4 приложения на 5 страницах:

**Приложения:**

№ 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома;

№ 2 - Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в доме;

№ 3 - Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества;

№ 4- Показатели качества коммунальных услуг.

**6. Реквизиты сторон**

**ПОТРЕБИТЕЛЬ: ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Паспортные данные: ООО «Управляющая компания

«Альтернатива Плюс»

паспорт серии\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Юр. адрес: 664058, г. Иркутск, м/р Первомайский,92

выдан: (когда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаж цоколь, почт.адрес: 664049, г. Иркутск,

(кем) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м/р Юбилейный, 118, цокольный этаж, а/я 52

прописан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН/КПП 3812150220/381201001

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/с 40702810618350002640 в Байкальский банк

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Сбербанка РФ г. Иркутск, БИК 042520607

 Тел. 66-41-20, 48-44-64

Конт.телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Директор:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( М.А. Новичкова)

**Инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (6 страниц, 4 разделараздела,74 пункта) получил:**

« » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2015 г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )

Приложение № 1

**Состав общего имущества многоквартирного дома:**

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, входные двери в подъезд, входной тамбур в подъезд, двери выхода на кровлю.
2. Чердачные помещения и кровля (крыша), система водостока с кровли.
3. Технический этаж (подвал), приямки с кровлей над ними и лестницами для спуска в технический этаж.
4. Прочие помещения общего пользования (машинные отделения лифтов, колясочные, помещения для уборщиц), не являющиеся частями квартир и нежилых помещений (офисов).
5. Ограждающие несущие конструкции: фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные и иные плиты, ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одной квартиры (за исключением ненесущих перегородок, разделяющих помещения) или офиса, двери и окна помещений общего пользования. Оконные, дверные проемы помещений, их заполнение, отделка проемов, водосливы не входят в состав общего имущества.
6. Внутридомовые сети водоснабжения от ввода в дом (включая общедомовой узел учета холодной воды) до первого отключающего устройства на вводе холодной воды в квартиру или офис (включая указанное отключающее устройство – вентиль и т.д.).
7. Внутридомовые сети водоотведения (канализования) от фундамента до приемных тройников на общеквартирных стояках (включая тройник).
8. Внутридомовые сети горячего водоснабжения от ввода в дом до первого отключающего устройства на вводе горячей воды в квартиру или офис (включая указанное отключающее устройство – вентиль и т.д.).
9. Система отопления дома от ввода в дом до отключающих (регулирующих) устройств на элементах отопления (включая указанное отключающее устройство). Элементы отопления (радиаторы и т.д.), расположенные в помещениях в состав общего имущества не входят, за исключением расположенных в помещениях общего пользования.
10. Электрооборудование дома (в т.ч. общедомовые приборы учета эл.энергии) от ВРУ включительно до вводных автоматов, расположенных в этажных эл.щитах. Система освещения мест общего пользования.
11. Лифты (в т.ч. машинное отделение, шахта, приямок и прочее оборудование, необходимое для работы лифта).
12. Земельный участок, с элементами озеленения и благоустройства (в т.ч. контейнерная площадка для ТБО).

**Потребитель: Исполнитель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.А. Новичкова

Приложение № 2

 **Перечень** Приложение №2

**услуг и работ по содержанию общего имущества в доме**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **п/п** | **Наименование работ** | **Периодичность** |
| **I. Санитарные работы по содержанию помещений общего пользования.** |
| 1. | Влажное подметание полов помещений общего пользования (с третьего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта. | Два раза в неделю |
| 2. | Влажное подметание полов во всех помещениях (с площадки верхнего этажа до выхода из подъезда) и кабины лифта. | Один раз в неделю |
| 3. | Мытье полов во всех помещениях общего пользования и лифта. | Два раза в месяц |
| 4. | Протирка пыли с колпаков светильников, подоконников в помещениях общего пользования. | Четыре раза в год |
| 5. | Мытье и протирка стен, дверей и окон в помещениях общего пользования, включая двери мусорных камер. | Два раза в год |
| 6. | Уборка чердачного и подвального помещения | Один раз в год |
| **П. Содержание земельного участка, входящего в состав общего имущества** |
| 7. | Подметание земельного участка . | Шесть раз в неделю |
| 8. | Убора мусора с газона, очистка урн | Шесть раз в неделю |
| 9. | Уборка мусора на контейнерных площадках. |  Шесть раз в неделю |
| 10. | Полив газонов | По мере необходимости |
| 11. | Стрижка газона | По мере необходимости |
| 12. | Подрезка деревьев и кустов | По мере необходимости |
| 13. | Очистка и ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства | В начале летнего периода. |
| 14. | Сдвижка и подметание снега при отсутствии снегопадов | Один раз в неделю |
| 15. | Сдвижка и подметание снега при снегопаде | Начало работ не позднее 12-00 часов дня |
| 16. | Ликвидация скользкости | По мере необходимости |
| **III. Услуги вывоза бытовых отходов и содержание лифта.** |
| 17. | Вывоз твердых бытовых отходов.  |  Пять раз в неделю |
| 18 | Содержание лифта(ов) | Ежедневно с 07-00 часов до 23-00 часов вечера |
| **IV. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.** |
| 19. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | Один раз в год |
| 20. | Замена разбитых стекол окон в помещениях общего пользов. | По мере необходимости. |
| 21. | Ремонт и испытание отопления, проверка и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и укрепление входных дверей. | По мере перехода к зимнему периоду |
| 22. | Промывка и опрессовка систем центрального отопления | По мере перехода к зимнему периоду |
| **V. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт.** |
| 23. | Проведение технич. осмотров и устранение неисправностей. | Ежемесячно |
| 24. | Регулировка и наладка систем отопления | По мере необходимости |
| **VI. Устранение аварий и выполнение заявок.** |
| 25. | Устранение аварий  | Приложение № 2 догов. |
| 26. | Выполнение заявок Собственника  |  Приложение № 2 догов. |
| **VII. Прочие услуги.** |
| 27. | Аварийно-диспетчерское обслуживание | Круглосуточно |
| 28. | Прочие работы и услуги, согласно указаниям МДК 2-04.2004 (утв. Госстроем РФ). |  |
|  |  |  |

**Потребитель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Исполнитель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.А. Новичкова

Приложение №3

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Неисправности элементов и оборудования** | **Предельный срок выполнения** |
| **I. Аварийные работы** |  |
| 1) Протечки в отдельных местах крыши (кровли) | Не более 5 суток |
| 2) Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения | Не более 1 суток |
| 3) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, централизованного газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием) | Немедленно |
| 4) Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартитрный дом, отключение системы питания Многоквартирного дома или силового электрооборудования | При наличии переключателей кабелей на воде в дом - в течение времени, необходимого для прибытия персонала, для выполнения работ, но не более 8 ч. |
| 5) Неисправности во вводно-распредительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников | Не более 8 часов |
| 6) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения. | Не более 8 часов |
| 7) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети) | Немедленно |
| **П. Прочие непредвиденные работы** |  |
| 8) Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных Tpv6. воронок, колен, отметов и пр.), расстройство их креплений | Не более 5 суток |
| 9) Неплотность в каналах систем вентиляции и кондиционирования, дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами. | Не более 5 суток |
| 10) Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:а) в зимнее время | Не более 1 суток |
| б) в летнее время | Не более 5 суток |
| 11) Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах) | Не более 5 суток |
| 12) Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования. | Не более 6 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| 13) Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования | Не более 5 суток |
| 14) Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами | Не более 5 суток |
| 15) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) | Не более 5 суток |
| 16) Неисправности лифта | Не более 2 суток |
| 17) Неисправности оборудования мусоропроводов | Не более 2 суток |
| 18) Неисправности оборудования детских и спортивных площадок, находящихся на земельном участке, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровья граждан | Не более 3 суток (с немедленным принятием мер безопасности) |
| **Потребитель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Исполнитель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.А. Новичкова |

Приложение № 4

**Показатели качества коммунальных услуг (КУ):**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Допустимая продолжительность перерывов предоставления и допустимые отклонения качества КУ .** | **Условия и порядок изменения платы за КУ, при предоставлении КУ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.** |
| 1. **Холодное водоснабжение**
 |
| 1.Бесперебойное холодное водоснабжение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:8 часов суммарно в месяц;4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях холодного водоснабжения. | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за такой расчетный период снижается на 0,15% размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений…» (утв. Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011г. N354 (далее Правила), с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457) Правил. |
| 2. Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (СанПиН [2.1.4.1074-01](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=98841;dst=1)) | Отклонение состава и свойствхолодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. | При несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства РФ о техническом регулировании размер платы за воду, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [п. 101](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=474) Правил. |
| 3.Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора[<1>](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1077):в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/см²) до 0,6 МПа (6 кгс/см²);у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/см²). | Отклонение давления не допускается. | За каждый час подачи воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер платы за услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 %, размер платы за услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=474) Правил. |
| 1. **Горячее водоснабжение**
 |
| 4.Бесперебойное горячее водоснабжение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:8 часов (суммарно) в течение месяца, 4 часа единовременно, при аварии на магистрали-24 часа подряд; продол-жительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с ежегодными ремонтными работами в централизо-ванных сетях осуществляется в соот-ветствии с законодательством о техн. регулировании (СанПиН [2.1.4.2496-09](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=87629;dst=100016)) | 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 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457)Правил. |
| 5. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании(СанПиН [2.1.4.2496-09](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=87629;dst=100016)). | Допустимое отклонение температуры горячей воды от температуры воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании: с 0.00 до 5.00 часов - не более чем на 5°C; с 5.00 до 00.00 часов - не более чем на 3°C  | За каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры воды размер платы за услугу за расчетный период в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457) Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в 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](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=87629;dst=100016)). | 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 приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=474) 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)  | Отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается | За каждый час подачи воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 %, размер платы за услугу за указанный период снижается на 0,1 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более 25 %, размер платы за услугу, определенный за период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=474)Правил. |
| 1. **Водоотведение**
 |
| 8. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа единовременно (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 услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением № [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457). |
| 1. **Электроснабжение**
 |
| 9.Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года. | Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника. | За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, с учетом [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457). |
| 10.Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства РФ о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92). | Отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается. | За каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства РФ о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты эл.тока от указанных требований, размер платы за услугу за такой период снижается на 0,15 % размера платы, определенного за такой период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=1098) к Правилам, с учетом [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457). |
| 1. **Отопление**
 |
| 14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода. | Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 час. (суммарно) в течение месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в помещениях выше +12°C; не более 8 час. единовре-менно - при температуре воздуха в помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха 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 % размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;p=5#p1098) к Правилам, с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457) Правил |
| 15.Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других - в соответствии с законно-дательством РФ о регулировании. | Допустимое превышение температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры с 0.00 до 5.00 часов - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жиломпоме-щении с 5.00 до 0.00 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 приложением N [2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;p=5#p1098) к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений [раздела IX](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=457) Правил |
| 16.Давление в системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/см²); с системами конвектор-ного, панельного отопления, калориферами, а также прочими приборами - не более 1 МПа (10 кгс/см²); не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для заполнения системы отопления. | 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 на25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с [приложением N 2](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;p=5#p1098) к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества(независимо от показаний приборов учета) в соответствии с [пунктом 101](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=114247;dst=474) Правил |

**Потребитель:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) Исполнитель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.А. Новичкова

**ИНСТРУКЦИЯ ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:**

**Получите в управляющей компании и всегда имейте при себе информацию о телефонах служб, в которые необходимо обращаться при возникновении аварийных ситуаций (телефоны могут меняться, поэтому обращайте внимание на информацию, размещенную на доске для объявлений в Вашем подъезде). Уточните в управляющей компании порядок Ваших действий при возникновении аварийных ситуаций.**

**Подраздел 8.1. Инструкция по содержанию и ремонту помещений (квартиры), принадлежащих собственнику.**

8.1.1. Данная инструкция является обязательной для участников долевого строительства, собственников помещений и граждан, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями и подлежит исполнению с даты приемо-передачи помещений от застройщика (в т.ч. с даты предварительного акта приемо-передачи помещений под отделочные работы)

8.1.2. Помещения, принадлежащие собственнику (участнику долевого строительства) не входят в состав общего имущества многоквартирного дома и собственник несет бремя содержания помещений в соответствии с их назначением и пределами их использования, за счет собственных средств.

8.1.3. Собственник помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями.

8.1.4. Перепланировка помещения (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт) производится после согласования с управляющей организацией, в установленном законом порядке.

8.1.5. При перепланировке помещений (особенно ванных комнат, туалетных комнат, кухонь и комнат, расположенных у наружных стен) необходимо выполнить перерасчет и реконструкцию системы отопления помещений.

8.1.6. Во избежание появления трещин на внутриквартирных перегородках (стенах), трещин на кафельном покрытии и т.д., при устройстве внутриквартирных перегородок необходимо предусматривать деформационные зазоры между перегородками и колоннами, диафрагмами жесткости, несущими стенами и т.д.

8.1.7. Устройство перегородок (стен) из тяжелых строительных материалов (кирпич, бетон и т.д.) производится по проекту, согласованному с проектной организацией, выполнявшей проектирование многоквартирного дома.

8.1.8. Категорически запрещается нарушать целостность несущих конструкций (колонн, несущих стен, диафрагм жесткости) здания для монтажа розеток и выключателей внутренней установки, прокладки электрических проводов и кабелей в штробах, прокладки трубопроводов и т.д.

8.1.9.При устройстве отверстий в наружной или внутренней частях внешней стены дома, частичном демонтаже наружных стен, при перепланировке помещений, необходимо предусмотреть мероприятия для исключения попадания влаги во внутреннею часть стены (в утеплитель наружной стены), кроме этого необходимо сохранить связи между наружной и внутренней частями внешней стены дома.

8.1.10. Категорически запрещается закрывать стояки (отопления, горячего и холодного водоснабжения, циркуляционные, водоотведения и т.д.), компенсаторы на стояках и запорно-регулировочную арматуру (краны, вентиля) на отводах от стояков перегородками, стенами и т.д., исключающими возможность проведения осмотров и ремонтных работ стояков. При этом следует иметь ввиду, что отдельные участки стояков могут располагаться в квартирах горизонтально (например, проходить по полу), эти участки также должны быть доступны для осмотров и ремонта.

8.1.11. Перед проведением работ по устройству стяжки (выравниванию) полов, для предотвращения затопления нижерасположенных квартир, необходимо ликвидировать в межэтажных перекрытиях и нижних частях стен технологические отверстия, пустоты, щели, трещины и т.д., загерметизировать (монтажная пена, поролон, термофлекс и т.д.) отверстия для трубопроводов в перекрытиях.

8.1.12. В помещениях ванной комнаты, туалетной комнаты и кухни обязательно устройство гидроизоляции полов и нижних частей стен (не менее 20 см от пола, а в местах установки санитарно-технического оборудования значительно выше).

8.1.13. В помещениях ванной и туалетной комнат полы должны быть ниже полов остальных помещений на 5-8 см или необходимо устройство порога соответствующей высоты. При аварии это предотвратит растекание воды по помещениям. Для этой же цели можно в полу выполнить сливное устройство в стояк водоотведения или в вентиляционную шахту, а также установить автоматические отсечные клапана на вводах холодного и горячего водоснабжения.

8.1.14. При устройстве полов необходимо предусматривать их тепло- и звукоизоляцию. Особенно пристальное внимание необходимо уделить устройству теплоизоляции полов в местах их примыкания к наружным стенам, над помещениями общего пользования, над пешеходными зонами, проездами и арками, расположенными на улице, при устройстве полов из керамической плитки и других материалов с большим показателем теплоусвоения.

8.1.15. При устройстве полов из половой, паркетной доски, ламината и т.д. необходимо по всему периметру помещений предусматривать зазоры между стенами помещения и вышеуказанными покрытиями.

8.1.16. Во избежание образования сырости и грибка, категорически запрещается закрывать (изнутри помещений) наружные стены гипсокартонными и другими перегородками, или иным образом нарушать воздухообмен их поверхности.

8.1.17. По этой же причине в первый три года эксплуатации здания не рекомендуется закрывать наружные стены мебелью, коврами и т.д. При продолжении отделочных работ в других помещениях дома, срок этого ограничения необходимо продлить.

8.1.18. Входные двери в квартиру должны открываться наружу. При наличии около входной двери угла, образованного стенами подъезда, для исключения возможности отжимания замков, дверь рекомендуется устанавливать петлями в угол. Если двери соседней квартиры расположены очень близко рекомендуется устанавливать их петлями друг к другу. Устанавливая в квартиру входные двери китайского производства, необходимо иметь в виду, что они довольно легко открываются отмычкой, легко могут быть механически взломаны (например обычными плоскогубцами) и часто ломаются. По окончании ремонтных работ необходимо сменить мастер-ключ дверей.

8.1.19. Пластиковые окна из-за малой толщины блока требуют тщательного утепления откосов оконных (в т.ч. балконных) проемов. Собственники помещений могут получить описание технологии утепления и отделки оконных проемов в управляющей организации. Кроме этого пластиковые окна не менее двух раз в году требуют обслуживания (мытье, удаление грязи и пыли из механизмов, их смазка, обработка уплотняющих элементов, регулировочные работы, замена расходных элементов и т.д.). Регулировочные работы (устранение провисания, перекашивание окон и балконных дверей, восстановление работы запорных, переключающих устройств, поворотных петель и т.д.), не связанные с заменой механизмов и элементов конструкций окон и балконных дверей, необходимость в проведении которых возникло после приемки помещения от застройщика, не относятся к недостаткам строительства (гарантийным обязательствам застройщика).

8.1.20. Для предотвращения падения снега, льда и т.д. с оконных и балконных откосов, необходимо систематически осматривать откосы и удалять снег, наледь, сосульки и т.д.

8.1.21. Во избежание образования сырости и запахов, для обеспечения нормальной работы вытяжной вентиляции, при установке герметичных входных дверей или окон, необходимо предусматривать возможность притока (инфильтрации) наружного воздуха в помещения (путем использования режима микровентиляции окон, установки приточных клапанов и т.д.). Нельзя устанавливать вентиляторы в систему естественной вытяжной вентиляции дома и присоединять к существующим приемным окнам естественной вытяжной вентиляции вентиляционные короба для забора воздуха из других мест квартиры.

8.1.22. Во избежание сырости и посторонних запахов в помещениях необходимо заделать технологические отверстия в перекрытиях и стенах под трубопроводы и другие коммуникации, при этом трубы, кабеля и т.д. необходимо заключить в специальные герметичные гильзы для обеспечения их свободного перемещения внутри перекрытий и стен при тепловом расширении.

8.1.23. Собственник за свой счет осуществляет вывоз строительного мусора, образующегося при ремонте (отделке) помещений, уборку подъезда и лифта после подъема строительных материалов и выноса строительного мусора. Не допускается складирование мусора в подъезде, на придомовой территории и на контейнерной площадке, предназначенной для твердых бытовых отходов.

8.1.24. Запрещается использовать лифт для подъема строительных материалов, мебели, прочих крупногабаритных и тяжелых предметов. Во избежание поломки лифта, необходимо обратиться в управляющую организацию для отключения автоматики и осуществить подъем в присутствии ее представителя. При обнаружении факта использования лифта не по назначению другими лицами, просьба незамедлительно сообщить об этом в управляющую организацию.

8.1.25. Нельзя блокировать двери в подъезде, оборудованные доводчиками и прилагать усилия для их принудительного закрывания, т.к. эти действия приводят к поломке доводчиков и необходимости их замены (которая производится за счет средств текущего ремонта общего имущества).

8.1.26. Собственник обязан обеспечивать доступ и допускать в свои помещения работников и представителей управляющей организации, аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотров, проведения ремонтных работ общего имущества, при этом для ликвидации аварий – в любое время суток.

8.1.27. Права и обязанности собственников помещений и лиц, перечисленных в пункте 8.1.1. не ограничиваются положениями настоящей инструкции, они обязаны руководствоваться Гражданским и Жилищным Кодексами РФ, Постановлениями Правительства РФ, СНиП и другими нормативными документами.

8.1.28. Для получения бесплатной консультации по строительным, отделочным и ремонтным работам собственник может обращаться к специалистам управляющей организации.

**Подраздел 8.2. Инструкция по содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования, в помещениях, принадлежащих собственнику.**

8.2.1. Данная инструкция является обязательной для участников долевого строительства, собственников помещений и граждан, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями и подлежит исполнению с даты приемо-передачи помещений от застройщика (в т.ч. с даты предварительного акта приемо-передачи помещений под отделочные работы)

8.2.2. Границами между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирными инженерными системами (границами ответственности между управляющей организацией и собственником) являются:

 -для систем горячего и холодного водоснабжения – первые запорно-регулировочные краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

 -для системы водоотведения – приемный тройник (приемная крестовина) на стояке водоотведения;

 - для системы электроснабжения – первые отключающие устройства (автоматы) на квартиру;

 -для системы коллективной антенны ТВ – разъем «ТАР» на этажной распределительной коробке (система коллективного ТВ не входит в состав общего имущества).

8.2.3. Инженерные системы и оборудование, находящиеся за вышеуказанными границами ответственности принадлежат собственнику (участнику долевого строительства) и не входят в состав общего имущества многоквартирного дома, собственник несет бремя их содержания и ремонта в соответствии с их назначением и пределами их использования, за счет собственных средств.

8.2.4. При отсутствии в квартире санитарно-технического оборудования (раковины, унитаз, душ и т.д.), для предотвращения затопления других квартир, необходимо убедиться в наличии заглушек в раструбах канализационных труб, тройников и т.д.. При отсутствии заглушек незамедлительно произвести их установку.

8.2.5. Собственник помещения обязан поддерживать данные системы и оборудование в исправном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями.

8.2.6. Собственник помещения для выполнения работ по содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования, являющихся его собственностью, может обращаться в управляющую организацию. Выполнение управляющей организацией этих работ не входит в плату по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и оплачивается собственником дополнительно. При выполнении таких платных работ, собственник имеет право требовать от исполнителя выдачи приходного кассового ордера, в котором должны быть указаны адрес и вид выполненной работы.

8.2.7. Переустройство помещения (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) производится после согласования с управляющей организацией, в установленном законом порядке.

8.2.8. В случае переустройства системы отопления собственник несет бремя содержания и ремонта системы отопления в принадлежащем ему помещении за счет собственных средств (за исключением аварийного обслуживания, гидравлических испытаний, промывки, пуско-наладочных работ, опорожнения и заполнения, связанных с окончанием и началом отопительного сезона).

8.2.9. В случае переустройства систем горячего или холодного водоснабжения (являющихся общим имуществом дома и проходящих через помещения, принадлежащие собственнику) собственник несет бремя их содержания и ремонта в принадлежащем ему помещении за счет собственных средств (за исключением аварийного обслуживания, гидравлических испытаний, промывки, пуско-наладочных работ, опорожнения и заполнения, связанных с окончанием и началом отопительного сезона).

8.2.10. В случае переустройства системы водоотведения (являющейся общим имуществом дома и проходящей через помещения, принадлежащие собственнику) собственник несет бремя ее содержания и ремонта в принадлежащем ему помещении за счет собственных средств (за исключением аварийного обслуживания, испытаний, промывки).

8.2.11. Категорически запрещается закрывать стояки (отопления, горячего и холодного водоснабжения, циркуляционные, водоотведения и т.д.), компенсаторы на стояках и запорно-регулировочные краны на отводах от стояков перегородками, стенами и т.д., исключающими возможность проведения осмотров и

 ремонтных работ. При этом следует иметь в виду, что отдельные участки стояков могут располагаться в квартирах горизонтально (например, проходить по полу), эти участки тоже должны быть доступны для осмотров и ремонта. Допускается устройство съемных щитов с креплением на шурупах или магнитах, установка рольставен или жалюзи. Потери тепла от стояков и трубопроводов отопления включены в тепловой баланс многоквартирного дома, т.е. они предназначены для отопления помещений наравне с обогревающими элементами (батареями) и их изоляция от помещения приведет к снижению температуры в помещении и увеличению тепловых потерь через наружные стены дома.

8.2.12. Для обеспечения теплового расширения (до 2мм на метр длины) трубопроводов (отопления, горячего и холодного водоснабжения, циркуляционных и т.д.), не допускается их жесткое (неподвижное) крепление путем заделки отверстий под трубопроводы в перекрытиях и стенах цементными, гипсовыми растворами и т.д. (см. п. 8.1.19.). Крепление трубопроводов необходимо осуществлять с помощью специальных хомутов, допускающих

перемещение трубопроводов при тепловом расширении. Ответвления трубопроводов от стояков в помещение (квартиру) также должны иметь возможность свободного перемещения при тепловом расширении.

8.2.13. Нарушение требований п. 8.2.12. может привести к стукам и щелчкам в системах отопления и горячего водоснабжения (особенно в ночное время). Установка пластиковых прокладок между кронштейнами и радиаторами, резиновых прокладок в хомуты крепления труб, позволит избежать этого крайне неприятного явления.

8.2.14. Запрещается устанавливать запорно-регулировочные краны на общедомовые трубопроводы (стояки и т.д.) отопления, циркуляционные, горячего и холодного водоснабжения, в т.ч. для монтажа полотенцесушителей, водонагревателей и др. оборудования.

8.2.15. Запрещается подключать теплые водяные полы к общедомовым трубопроводам отопления, горячего водоснабжения и циркуляционным трубопроводам.

8.2.16. При монтаже санитарно-технического оборудования, конструктивно имеющего перемычки между системами горячего и холодного водоснабжения (ванны-джакузи, электрические нагреватели воды, душевые кабины, некоторые смесители, стиральные машины с подводом горячей воды и т.д.), для исключения перетоков холодной воды в систему горячего водоснабжения и наоборот, необходимо установить (на вводе в квартиру) обратные клапана на трубопроводы горячего и холодного водоснабжения.

8.2.17. Для обеспечения надежной работы санитарно-технического оборудования (особенно дорогостоящего) на вводах в квартиру трубопроводов холодной и горячей воды необходимо установить грязевики. Грязевики необходимо очищать ежемесячно (чаще при большом количестве шлама и грязи). Для упрощения технологии очистки грязевиков рекомендуется устанавливать самопромывные фильтры.

8.2.18. Давление воды в системах горячего и холодного водоснабжения должно быть не менее 0,35 кгс/см2 и не более 6,5 кгс/см2 в системе холодного водоснабжения и 4,5 кгс/см2 в системе горячего водоснабжения (в точках водоразбора, при закрытых водоразборных кранах). В помещениях, где давление воды превышает установленные пределы необходимо установить регуляторы давления.

8.2.19. Изменение температуры воды при пользовании водоразборными устройствами не является неудовлетворительной работой систем горячего или холодного водоснабжения. Это явление обусловлено изменениями давления воды в системах, при неравномерном водоразборе воды из систем другими пользователями.

8.2.20. Не рекомендуется прокладывать разводящие (квартирные) трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, циркуляционные трубопроводы к полотенцесушителям, трубопроводы водоотведения в стенах, под полами и в других местах, исключающих возможность их осмотра и ремонта, т.к. из-за несвоевременного обнаружения утечек возможно причинение значительного материального ущерба имуществу собственника и имуществу собственников других помещений.

8.2.21. При установке сантехнического оборудования и водоразборной арматуры на значительном удалении от домовых стояков (на практике, более 2-х метров), для обеспечения необходимого напора воды, необходимо увеличить диаметр подводящих труб горячего и холодного водоснабжения,

 а прокладку труб водоотведения выполнить с полным соблюдением требований СНиП 2.04.01-85\*(уклоны, повороты, установка ревизий и т.д.).

8.2.22. Гибкая подводка к сантехническому оборудованию должна соответствовать температуре и давлению в системе (в данном случае, чем выше параметры и цена подводки, тем она надежнее и долговечнее).

8.2.23. Запрещается без согласования с управляющей организацией вносить изменения в общие стояки водоотведения (демонтировать или переносить предусмотренные проектом ревизии, демонтировать, переносить или ослаблять хомуты крепления стояка к стене, каждый элемент стояка должен иметь не менее

одного хомута крепления, самостоятельно разбирать и собирать стояк, перемещать элементы стояка, уменьшать длину элемента стояка, входящую в раструб другого элемента).

8.2.24. На последних этажах запрещается демонтировать стояк водоотведения выходящий за перекрытие (фановая труба).

8.2.25. Нельзя закрывать обогревающие элементы системы отопления (батареи и т.д.) щитами, перегородками и другими конструкциями, препятствующими циркуляции воздуха через эти элементы.

8.2.26. Нельзя устанавливать на элементы (радиаторы) отопления и на трубопроводы к ним запорно-регулировочные краны, закрытие которых приведет к прекращению работы всего стояка.

8.2.27. При замене элементов (радиаторов) отопления необходимо: убедиться в соответствии их назначения и намерения использования, соблюдать установленные в паспорте изделия расстояния (зазоры) между элементом отопления, полом, стеной и подоконником. Выбор элемента отопления по теплоотдаче (т.е. размеры, количество секций) лучше выполнить с запасом. По длине элемент отопления должен симметрично перекрывать оконный проем не менее чем на 80%.

8.2.28. Для обслуживания элементов (радиаторов) отопления необходимо установить на каждом элементе кран для удаления воздуха (вверху) и, чтобы эти работы не причиняли собственнику помещений неудобств, кран для слива и промывки (внизу).

8.2.29. Категорически запрещается: полностью отключать радиаторы (перекрывать оба шаровых крана) от системы отопления; резко открывать краны, отключенного радиатора, во-избежании гидравлического удара и разрыва радиатора; освещать воздушный клапан для удаления газо-воздушной смеси спичками, фонарями с открытым огнем; производить опорожнение (спуск воды) радиатора в межотопительный период.

8.2.30. До выполнения работ по монтажу перегородок, устройству кафельного покрытия стен и т.д., в результате которых трубопроводы холодной, горячей воды и водоотведения будут скрыты от визуального наблюдения, рекомендуется выполнить исполнительную схему трубопроводов с указанием и привязкой их элементов.

8.2.31. Для предотвращения затопления помещений расположенных внизу (или примыкающих) рекомендуется смонтировать систему автоматизированного отключения трубопроводов или предусмотреть в полах ванной комнаты, туалета и кухни сливные устройства (трапы) для удаления воды в стояк водоотведения.

8.2.32. Не допускается оставлять в квартире, без присмотра, работающее санитарно-техническое оборудование. По окончании работы стиральной машины необходимо отключить её от системы водоснабжения, с помощью арматуры, установленной для подключения стиральной машины.

8.2.33. При продолжительном (более одних суток) отсутствии, рекомендуется произвести отключение холодного и горячего водоснабжения всего санитарно-технического оборудования в квартире (в туалете, в ванной комнате, на кухне и т.д.) путем закрытия отключающих устройств (шаровые краны и т.д.) на вертикально расположенных стояках горячего и холодного водоснабжения проходящих через квартиру.

8.2.34. Не допускается сбрасывание в сантехническое оборудование (унитаз и т.д.) бытовых отходов (туалетная бумага, прокладки, пакеты, очистки и т.д.), слив грязной воды, содержащей строительные отходы. Рекомендуется 1-2 раза в месяц заливать на ночь в канализационные выпуски из квартиры раствор воды с жирорастворяющими бытовыми веществами («Фери», «АОС», «Pril» и т.д.).

8.2.35. Собственники обязаны оснастить свои помещения индивидуальными приборами учета воды, эл. энергии. Для оплаты коммунальных услуг по показаниям квартирных приборов учета (электроэнергия, холодная и горячая вода, водоотведение), необходимо до 27 числа текущего месяца представить в управляющую организацию показания приборов. Перерасчет платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, при наличии в квартире приборов учета, не производится.

8.2.36. Права и обязанности собственников помещений и лиц, перечисленных в п.8.1.1. не ограничиваются положениями настоящей инструкции, они обязаны руководствоваться Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Постановлениями Правительства РФ, СНиП и другими нормативными документами.

8.2.37. Для получения бесплатной консультации по строительным, отделочным и ремонтным работам собственник может обращаться к специалистам управляющей организации.

**Подраздел 8.3. Инструкция по содержанию и ремонту системы электроснабжения помещений, принадлежащих собственнику (в т.ч. антенные кабеля, система «Домофон» и т.д.)**

8.3.1. Данная инструкция является обязательной для участников долевого строительства, собственников помещений и граждан, пользующихся принадлежащими собственникам помещениями и подлежит исполнению с даты приемо-передачи помещений от застройщика (в т.ч. с даты предварительного акта приемо-передачи помещений под отделочные работы)

8.3.2. Границами между общим имуществом многоквартирного дома и внутриквартирными инженерными системами (границами ответственности между управляющей организацией и собственником) являются:

 -для систем электроснабжения – концы кабеля, входящего в помещение из этажного щитка или шкафа:

 -для системы коллективной телевизионной антенны – присоединительный штуцер «ТАР» на сплитере в этажном щитке (система коллективного ТВ не входит в состав общего имущества);

 -для системы «Домофон» – концы кабеля, входящие в помещение (система «Домофон» не входит в состав общего имущества).

8.3.3. Инженерные системы и оборудование, находящиеся за вышеуказанными границами ответственности принадлежат собственнику (участнику долевого строительства) и не входят в состав общего имущества многоквартирного дома, собственник несет бремя их содержания и ремонта в соответствии с их назначением и пределами их использования, за счет собственных средств.

8.3.4. До выполнения отделочных работ, в результате которых электропроводка и разветвлительные коробки будут скрыты, необходимо выполнить исполнительную схему электропроводки с привязкой каждого провода и всех элементов квартирной электропроводки.

8.3.5. Собственник помещения обязан поддерживать данные системы и оборудование в исправном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями.

8.3.6. Во избежание поступления холодного воздуха из розеток и выключателей, установленных на наружной стене дома, рекомендуется плотно обернуть провода, подходящие к розетке (выключателю), теплоизолирующим материалом.

8.3.7. Собственник помещения для выполнения работ по содержанию и ремонту инженерных систем и оборудования, являющихся его собственностью, может обращаться в управляющую организацию. Выполнение управляющей организацией этих работ не входит в плату по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и оплачивается собственником дополнительно.

8.3.8. После прокладки по квартире кабеля от коллективной телевизионной антенны, перед его заделкой (под плинтус, под половое покрытие, под гипсокартон, в стеновое покрытие и т.д.) убедитесь в качестве сигнала принимаемого телевизором. Не используйте антенный кабель неизвестного происхождения, при его приобретении и прокладке консультируйтесь со специалистами. Убедитесь, что антенный кабель Вашего телевизионного приемника подключен к разъему «ТАР» на сплитере в этажном щитке (часто при прокладке антенного кабеля в квартиру, монтажники для сокрытия брака в работе, подключают его к разъему «OUT» на сплитере, что значительно улучшает качество сигнала на Вашем телевизоре, но одновременно нарушает работу других телевизоров в доме).

**Подраздел 8.4. Инструкция по использованию мест общего пользования.**

8.4.1. Не оставляйте без присмотра детей на спортивных, детских площадках и около малых архитектурных форм, предназначенных для детских игр.