**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_/ДУ**

**управления многоквартирным домом**

**по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_**

**город Вологда « \_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_года**

**Открытое акционерное общество «Коммунальщик»,** именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Шамбер Андрея Владимировича действующего   
на основании Устава, **и Председатель Совета многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Вологды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** действующий   
от имени собственников помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- города Вологды, именуемый в дальнейшем «Собственники», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: **город Вологда, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_\_** (**протокол общего собрания № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_года).**

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме[[1]](#footnote-1).

1.3. Используемые термины при исполнении настоящего Договора Сторонами:

**Многоквартирный дом**- единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах согласно проекту с элементами благоустройства и расположенный на нём многоквартирный дом.

**Помещение**(жилое, нежилое) - часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан и юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

**Общее имущество** - имущество, принадлежащее собственникам помещений в доме, на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества входят:

 помещения, не являющиеся частями квартир, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в т. ч.  межквартирные лестничные площадки, лестницы, колясочные, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование;

крыши;

ограждающие несущие конструкции (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты и плиты лоджий);

ограждающие не несущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и др.;

механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, включая детскую, хозяйственную и спортивную площадки, расположенные на указанном земельном участке.

**Собственник** – это субъект, физическое или юридическое лицо не зависимо от организационно правовой формы или индивидуальный предприниматель без образования юридического лица, имеющий на праве собственности или ином законном основании, одно или несколько жилых/нежилых помещений в данном многоквартирном доме.

**Наниматель** - гражданин, занимающий жилое помещение и обладающий правами, предусмотренными Договором социального найма и нормами действующего законодательства.

**Совет многоквартирного дома**[[2]](#footnote-2) - избранная, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в многоквартирном доме инициативная группа Собственников помещений, с целью представления интересов собственников, реализации прав и обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

**Управляющая организация** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, выбранное в соответствии с действующим законодательством, собственниками многоквартирного дома для осуществления деятельности по предоставлению жилищно-коммунальных услуг, услуг по управлению многоквартирным домом и иным возмездным работам, не противоречащих нормам действующего законодательства.

**Услуги по управлению** - совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, проведения работ по текущему и капитальному ремонту, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также  организацию  обеспечения собственников помещений жилищными, коммунальными и прочими  услугами.

**Содержание общего имущества многоквартирного дома** – виды, объем, периодичность работ (услуг), предусмотренных **Приложением № 1** к настоящему Договору.

**Текущий (плановый) ремонт общего имущества многоквартирного дома** – виды и объемы работ (услуг), предусмотренные Приложением к настоящему Договору.

**Аварийный текущий (внеплановый) ремонт общего имущества многоквартирного дома** – неотложные виды и объемы работ (услуг) на общем имуществе многоквартирного дома, которые возникли в период действия настоящего Договора, но не были включены (предусмотрены) текущий (плановым) ремонтом.

**Дополнительные услуги, связанные с содержанием, ремонтом и управлением общим имуществом многоквартирного дома** – иные виды и объемы работ (услуг), которые согласованы Собственниками помещений, Советом многоквартирного дома и Управляющей организацией в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома** – виды и объемы работ (услуг), определенные общим собранием Собственников многоквартирного дома.

**Плата за содержание и ремонт общего имущества** - обязательный платеж, вносимый собственниками помещения за оказание услуг и выполнение работ по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом.

**Ресурсоснабжающая организация** -  юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, на основании договора с управляющей организацией осуществляющее поставку коммунальных ресурсов.

**Коммунальные услуги**- деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и отоплению, газоснабжению, электроснабжению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

**2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен с целью поддержания благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме; обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома[[3]](#footnote-3); обеспечения своевременного и качественного текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома;предоставления надлежащего качества коммунальных услуг Собственникам помещений многоквартирного дома.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. Управляющая организация по заданию Собственника и за вносимую им плату, в пределах денежных средств, определенных настоящим Договором, в течение согласованного срока, обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома от своего имени, в соответствии с целями настоящего Договора и утвержденными к нему Приложениями, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей по управлению таким домом.

**Перечень работ (услуг) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества указан в Приложении № 1** к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Управляющая организация, в соответствии с главой 2 настоящего Договора и на основании протокола общего собрания собственников помещений или решения Совета МКД, обеспечивает предоставление коммунальных услуг собственникам и нанимателям, а также совместно с ними проживающими гражданам, от своего имени, но за их счет, путем заключения соответствующих Договоров на поставку коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.

3.3. **Состав общего имущества многоквартирного дома,** в отношении которого будет осуществляться управление, и его техническое состояние на момент заключения договора, указываются Управляющей организацией по форме **Приложения № 2** к настоящему договору.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Управляющая организация обязуется:**

4.1.1. Обеспечить самостоятельно, либо с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости – сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам и нанимателям, а также услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в рамках настоящего Договора, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

4.1.2. Устранять, за свой счет, выявленные недостатки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных Приложениями, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества после составления двустороннего акта о выявленных недостатках.

4.1.3. Обеспечить ведение и сохранность переданной на хранение технической и иной документации по многоквартирному дому, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

4.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника, Совета многоквартирного дома и Нанимателя, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, осуществлять контроль за устранением недостатков.

Не позднее 10 рабочих дней с момента получения заявления, жалобы, претензии информировать заявителя о принятом решении[[4]](#footnote-4).

4.1.5. Разрабатывать план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, учитывая конструктивные особенности, степень физического и фактического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома, с учетом мнения Собственника, Совета многоквартирного дома.

Перечень выполнения текущих (плановых) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложениями к настоящему Договору.

4.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению – в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону АДС Управляющей организации.

4.1.7. Доводить информацию до Собственника и Нанимателя путем размещения объявлений на первом этаже каждого подъезда (перед входом в подъезд), информационном стенде подъезда (ов) многоквартирного дома (при их наличии), стендах «для Потребителей» Управляющей организации выставляемых квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг (по усмотрению Управляющей организации и наличию технической возможности) или официальном сайте Управляющей организации в разумный срок, не превышающий срок установленный действующим законодательством.

4.1.8. Вести начисление платы Собственникам и Нанимателям. Своевременно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, предъявлять ему платежный документ[[5]](#footnote-5) для оплаты коммунальных услуг и услуг, оказываемых по настоящему Договору, через почтовый ящик. По усмотрению Управляющей организации, доставка счет квитанции может быть организована через службу почтовых агентов.

4.1.9. По заявлению Собственника выдавать справки и иные документы, которые предоставляются Управляющей организацией во исполнение ее функций и обязанностей, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента обращения.

4.1.10. Предоставить по заявлению Совета МКД отчет по выполнению условий настоящего Договора. Периодичность отчета не может быть чаще 6 месяцев, с начала управления многоквартирным домом. Отчет предоставляются в течение четырех месяцев после окончания отчетного налогового периода. При отсутствии Совета МКД на доме, отчет Управляющей организацией предоставляется Собственникам помещений дома не чаще 1 раза в год, после окончания налогового периода (отчетности).

4.1.11. Доводить до сведения Собственника, Совета многоквартирного дома информацию о необходимости проведения работ, не включенных в перечень услуг настоящего Договора, для принятия ими решений по выполнению таких работ, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.12. На основании заявки Собственника, Совета многоквартирного дома направлять своего предста­вителя для составления акта о причинении ущерба Собственнику помещения или общему имуществу многоквартирного дома. Предельный срок для выхода представителя Управляющей организации, с целью составления акта о причинении ущерба, с момента обращения в офис Управляющей организации в течении 12 (двенадцати) часов[[6]](#footnote-6).

4.1.13. Направлять Собственнику или Совету многоквартирного дома (при его наличии) предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (о сроках проведения капитального ремонта, необходимом объеме работ и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта), о необходимости проведения экспертизы состояния строительных конструкций и иных неотложных работ, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.14. Производить перерасчет платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и их периодичности, либо предоставлением услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с действующим законодательством.

4.1.15. Информировать Собственников о принятых решениях на общих собраниях и иных условий, влияющих на исполнение Договора управления, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора, в том числе об изменении платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.1.16. В случае указания инспектирующими органами на необходимость проведения каких-либо работ (услуг), не включенных в перечень к настоящему Договору, доводить до сведения Собственника о необходимости проведения таких работ (услуг) с целью принятия ими решения по их выполнению. Информация доводится в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.1.17. Заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (если такое оборудование установлено).

**4.2. Управляющая организация вправе:**

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

4.2.2. Производить расчеты, принимать денежные средства от Собственников и Нанимателей за предоставленные услуги и выполненные работы, предъявлять платежный документ, начислять пени за неполные и (или) несвоевременные платежи, на условиях настоящего Договора и действующего законодательства.

4.2.3. В случае не предоставления Собственником или Нанимателем до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, занимаемых ими, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории города нормативов потребления услуг, начиная с месяца, в котором была произведена последняя проверка достоверности снятия показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, целостности пломб. Последующий перерасчет стоимости услуг производится в соответствии с действующим законодательством на момент обращения.

4.2.4. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям индивидуальных приборов учета Собственника. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или Пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.5. Приостанавливать Собственнику и Нанимателю предоставление услуг по настоящему Договору в случае просрочки оплаты оказанных услуг в порядке, установленном жилищным законодательством.

4.2.6. Оказывать на возмездной основе и по заявке Собственника или Нанимателя работы, связанные с выполнением дополнительных работ внутри жилого/нежилого помещения, по стоимости, утвержденной Управляющей организацией. **Перечень дополнительных работ**, выполняемых Управляющей организацией на момент заключения настоящего Договора является **Приложением № 3** к настоящему Договору. Изменение указанного перечня дополнительных работ осуществляется Управляющей организацией в одностороннем порядке и не требует согласования с Собственником или Нанимателем, Советом многоквартирного дома или общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.7. По решению общего собрания Собственников помещений или Совета многоквартирного дома оказать на возмездной основе дополнительные услуги, не включенные в условия настоящего Договора, после подписания двухстороннего дополнительного соглашения и представления Протокола, подтверждающего принятие положительных решений на выбор таких услуг (работ).

4.2.8. Не выполнять решения общего собрания Собственников помещений, Совета многоквартирного дома о выполнении работ или оказания услуг, если не определен источник финансирования, соответствующие средства не оплачены Собственниками в полном объеме, или такое решение принято с нарушением действующего законодательства.

4.2.9. В период управления многоквартирным домом, составлять акты о выявлении ненадлежащей эксплуатации инженерных сетей (в том числе канализации), существенных повреждений общего имущества дома жителями, с участием Собственника или Совета многоквартирного дома и последующим доведением информации, в порядке, предусмотренном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.2.10. Выставить в платежный документ на оплату жилищно-коммунальных услуг, дополнительно заказанные работы (услуги) Собственником, а также понесенные Управляющей организацией расходы по причине халатности, действий/бездействий Собственника.

4.2.11. На возмездной основе выполнить неотложные работы и услуги (аварийного и текущего характера), если это будет вызвано обстоятельствами, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть, предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности (в ходе плановых обходов, анализа жалоб (претензий) и заявлений Собственников, а также при выполнении условий настоящего Договора)[[7]](#footnote-7).

4.2.12. В случае обращения Собственников, Нанимателей осуществить совместный выход с участковым, для установления факта несоответствия количества проживающих в помещении. Если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации, или не зарегистрированы в установленном законом порядке, Управляющая организация вправе произвести начисление (доначисление) Собственнику, Нанимателю помещения с момента составления соответствующего акта в случае отсутствия индивидуальных приборов учета.

4.2.13. Осуществлять приемку выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме вне зависимости от того, выполнены эти работы силами Управляющей организации, либо силами привлекаемых Управляющей организацией третьих лиц, самостоятельно, силами специалистов Управляющей организации, без привлечения для приемки работ собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.14. Включить в план работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома работы профилактического характера, которые необходимы для надлежащего обслуживания многоквартирного дома без согласования включения таких работ с Советом многоквартирного дома, либо общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.15. Требовать, в соответствии с пунктом 4 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации от Собственника помещения, в случае установления им платы нанимателю (арендатору) меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, доплаты им оставшейся части в согласованном с Управляющей организацией порядке.

**4.3. Собственники обязуются:**

4.3.1. Ежемесячно и полностью вносить плату за предоставленные жилищные и коммунальные услуги Управляющей организацией.

4.3.2. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования. (**Приложения № 4 и № 5**)

4.3.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения[[8]](#footnote-8):

- об изменении количества граждан, проживающих, в жилом помещении совместно с Собственником;

- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки);

- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьего лица;

- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

4.3.4. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное время[[9]](#footnote-9):

- для осмотра приборов учета и контроля;

- устранения причин возникновения аварийной ситуации (в любое время);

- для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома, в том числе для производства текущих (плановых) и внеплановых работ.

4.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

4.3.6. Соблюдать требования, предусмотренные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», Правилами пользования лифтовым оборудованием, системами водопровода и канализации, электрооборудования и газооборудования, а также Правилами пожарной безопасности (**Приложение № 5**).

4.3.7. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, газа.

4.3.8. Предоставлять Управляющей организации в установленные настоящим Договором сроки показания приборов учета, в том числе и с использованием сети Интернет, мобильной связи. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным уполномоченными на то органами, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами (согласование или информирование, в том числе с Управляющей организацией) самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

4.3.10. Уведомлять Управляющую организацию о проведении общего собрания Собственников (независимо от формы проведения собрания), если на повестке дня затрагиваются вопросы управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома (в том числе аренды), путем направления соответствующего извещения за 10 рабочих дней.

4.3.11. Исполнять решения общего собрания собственников помещений, принятых в соответствии с действующим законодательством.

4.3.12. В случае, если помещения оборудованы приборами учета коммунальных услуг:

-обеспечивать доступ к приборам учета в определенное Управляющей организацией время, в течение 5 дней после вступления в действие настоящего Договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям (если такие показания не были переданы ранее);

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;

- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;

- вести учет потребляемой холодной, горячей воды, электроэнергии;

- при выходе из строя прибора учета немедленно (1 сутки) сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

- соблюдать Правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями.

- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области и органов местного самоуправления города.

4.3.13. За два месяца до истечения срока действий Договора, организовать проведение собрание Собственников многоквартирного дома, Совета многоквартирного дома с повесткой дня о пересмотре перечня обязательных работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома на следующий календарный год, с учетом предложений Управляющей организации[[10]](#footnote-10).

4.3.14. Направлять один экземпляр протокола общего собрания, очередного и внеочередного в Управляющую организацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента подведения итогов голосования и издания соответствующего протокола.

4.3.15. При временном неиспользовании помещения (на время отпуска, ремонта или иных обстоятельств и др.) предоставить в Управляющую организацию контактные телефоны или информацию об иных лицах, имеющих право и возможность обеспечить доступ в помещение Собственника, в случае возникновения аварийной ситуации на общем имуществе многоквартирного дома.

4.3.16. Возместить Управляющей организации понесенные затраты по выполнению неотложных работ, если такие работы (услуги) не предусмотрены условиями настоящего Договора[[11]](#footnote-11).

4.3.17. Соблюдать требования Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и иных нормативно-правовых актов, регулирующих жилищные отношения.

4.3.18. Оплачивать потребленные жилищно-коммунальные услуги по количеству фактически проживающих лиц, если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации или не зарегистрированы в установленном законом порядке. Начисление (доначисление) Собственнику помещения производится с момента составления соответствующего акта, в случае отсутствия индивидуальных приборов учета.

4.3.19. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление своих входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену стекол своего помещения. В случае невыполнения условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за необеспечение температурного режима в помещениях Собственника.

**4.4. Собственники имеют право:**

4.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по управлению, содер­жанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и заключенными Договорами.

4.4.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по выполнению ее обязательств в рамках настоящего Договора.

4.4.3. Быть избранными в состав Совета многоквартирного дома по результатам общего собрания.

Присутствовать в составе Совета многоквартирного дома при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору.

4.4.4. Принимать участие в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, вносить предложения по изменению перечня работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома.

4.4.5. Участвовать при снятии показателей общедомовых приборов учета коммунальных услуг.

4.4.6. Принимать участие в составе Совета многоквартирного дома в приемке и подписании актов выполненных работ по текущему и капитальному ремонту и услуг, оказываемых Управляющей организацией.

4.4.7. Требовать, в установленном порядке, от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг) либо предоставление услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Оформление документов производится в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4.4.8. Требовать от Управляющей организации отчета по управлению многоквартирным домом, на условиях, не противоречащих п. 4.1.10. настоящего Договора и действующего законодательства на момент обращения.

4.4.9. Обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений, Советом многоквартирного дома в случае, если Собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы[[12]](#footnote-12).

4.4.10. Требовать от Управляющей организации качественного выполнения условий Договора управления, своевременного устранения недостатков оказанных услуг на общем имуществе многоквартирного дома, в том числе аварий, а при выявлении нарушений настоящего Договора, требовать составления акта о не предоставлении жилищно-коммунальных услуг или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества[[13]](#footnote-13).

4.4.11. На основании решения общего собрания Собственников помещений или Совета многоквартирного дома уполномочить Управляющую организацию на заключение Договора о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома.

4.4.12. Лично участвовать в содержании и ремонте общего имущества, без предъявления требований к Управляющей организации об уменьшении стоимости услуг и перечня работ по настоящему Договору.

4.4.13. Инициировать проведение общего собрания Собственников, в соответствии с действующим законодательством.

4.4.14. Осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему платежных документов.

4.4.15. Направлять Управляющей организации претензии, заявления и иные предложения (обращения), которые рассматриваются в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**4.5. Собственник не вправе:**

4.5.1. Производить работы на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, без согласования с Управляющей организацией.

4.5.2. Осуществлять самостоятельное подключение к сетям общего пользования (в том числе самовольного подключения должника до погашения суммы задолженности), без участия Управляющей организации и иных специализированных организаций.

4.5.3. Присоединяться самовольно к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт помещения.

4.5.4. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также дополнительные секции приборов отопления.

4.5.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям, запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества.

4.5.6. Перекрывать, складировать и загромождать личными вещами, строительными материалами или отходами эвакуационные выходы и помещения, относящиеся к местам общего пользования.

4.5.7. Использовать пассажирский лифт не по назначению и/или на предельно-допустимой грузоподъемности (при наличии лифтового оборудования в многоквартирном доме).

4.5.8. Использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, сливать в него жидкие бытовые отходы (при наличии мусоропровода в многоквартирном доме).

4.5.9. Отказать в обеспечении доступа представителям Управляющей организации к инженерным коммуникациям, являющихся общим имуществом многоквартирного дома и проходящим через помещение Собственника, с целью проверки надлежащего состояния сетей, приборов учета (при их наличии) и сохранности пломб, устранения аварийной ситуации.

4.5.10. Осуществлять сброс в канализацию взрывоопасных веществ, твердых бытовых отходов, строительного мусора и иных веществ, которые могут повлиять на эксплуатационные характеристики канализационного стояка (преждевременный износ), образовать пробку (засор), повреждение общего имущества многоквартирного дома и третьих лиц (разрыв соединения, затопление).

4.5.11. Производить перенос и переустройство инженерных сетей.

4.5.12. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

4.5.13. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке. Собственник обязуется в кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других собственников, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

4.5.14. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования.

4.5.15. Устраивать самовольно ящики, кладовые на лестничных площадках, в подвале и на чердаке.

4.5.16. Устраивать самовольно гаражи и другие постройки на придомовой территории.

4.5.17. Проникать на кровлю строения для установки индивидуальных телевизионных и иных антенн и коммуникаций без согласования Управляющей организации.

**4.6. Председатель совета многоквартирного дома:**

4.6.1. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме

4.6.2. До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst101156) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst101004) Жилищного кодекса Российской Федерации;

4.6.3. Доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в [пункте](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/fe1095085dbcbb2eb7403182d06c8120a5ca8804/#dst101141) 4.6.1. Договора;

4.6.4. На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) Жилищного Кодекса Российской Федерации.

4.6.5. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) Жилищного Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме.

4.6.6. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) Жилищного Кодекса Российской Федерации, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в [частях 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst444) и [2 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst613) Жилищного Кодекса Российской Федерации договоров;

4.6.7. Осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [частью 2 статьи 162](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/14e9738be002fe3ab76c0d580b863aac1ac65fb7/#dst101151) Жилищного Кодекса Российской Федерации;

4.6.8. На основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

4.6.9. Осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с [пунктом 4.3 части 2 статьи 44](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_388747/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101463) Жилищного Кодекса Российской Федерации.

**5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**

**5.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания состоит из стоимости:**

работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома;

коммунальных и иных услуг;

**5.2. Плата за жилое помещение:**

5.2.1. Размер платы за содержание жилого помещения многоквартирного дома включает в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.2.2. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается: решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации на срок 1 (один) календарный год. После истечения срока, на который утвержден размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, указанная плата взимается в размере, установленном органами местного самоуправления (власти) городского округа города Вологды, для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, либо если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, утвержденном постановлением Главы города Вологды от 10 апреля 2009 года № 1854  
(с последующими изменениями и дополнениями).

5.2.3. Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ) подлежат индексации в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими ценообразование в Вологодской области.

5.2.4. На момент заключения и подписания Договора, размер платы за содержание жилого помещения в **многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ города Вологды**   
**на период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) копеек (в т.ч. НДС)** с 1 кв.м. общей площади помещения ежемесячно без включения платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (КРСОИ).

5.2.5. Собственники несут бремя расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество пропорциональной занимаемому Собственником помещению.

Размер платы должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

В случае, если полученные от Собственника и пользователей помещения денежные средства (с учетом льгот и компенсаций) превышают необходимый объем или их недостаточно для обеспечения необходимого объема предоставления услуг и выполнения работ, Управляющая организация вправе соразмерно изменить в сторону увеличения или уменьшения объем выполняемых работ по содержанию и текущему ремонту до объема, покрываемого фактической платой за содержание и ремонт общего имущества Многоквартирного дома.

5.2.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома Собственник вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору фиксируется на основании письменного обращения Собственника или пользователя помещения путем составления в письменной форме акта, подписываемого обратившимся лицом и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным актом. В этом случае объем подлежащих оплате Собственником или пользователями помещений фактически выполненных работ и оказанных услуг определяется актами приема фактически выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а с другой - Собственником.

5.2.7. Работы и услуги, выполненные Управляющей организацией в рамках настоящего договора, должны быть приняты уполномоченными лицами собственников посредством подписания двухстороннего акта. Разовые работы и услуги принимаются после их выполнения, периодические в конце периода.

В течении 5 рабочих дней уполномоченное лицо должно подписать данный акт, либо направить Управляющей организации письменное мотивированное замечание или возражение.  В ином случае работа и услуги будут считаться принятыми и оказанными.

**5.3. Плата за коммунальные и иные услуги:**

5.3.1. Размер платы за коммунальные и иные услуги рассчитывается по тарифам, установленных органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Вологодской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления городского округа города Вологды, принятыми в пределах своей компетенции.

5.3.2. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления городского округа города Вологды в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.3.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления городского округа города Вологды.

**5.4. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги:**

5.4.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений в Многоквартирном доме вносят путем перечисления денежных средств на счет Управляющей организации.

5.4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным на основании:

-  для Собственников и нанимателей жилых помещений - счета-квитанции;

- для Собственников и пользователей нежилых помещений - счета на оплату оказанных услуг;

В случае предоставления платежных документов позднее даты, определенной в пункте 4.1.8., плата за жилое помещение и коммунальные услуги может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

5.4.3. В выставленном платежном документе указывается: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт общего имущества  многоквартирного дома, с учетом исполнения условий настоящего договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются размер предоставленных льгот на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа, сумма начисленных пеней.

5.4.4. В случае предоставления платежного документа позднее даты, указанной в п. 5.4.2., дата, с которой начисляется пени, сдвигается на срок задержки предоставления платежного документа.

5.4.5. Собственники и пользователи помещений, имеющие в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на меры социальной поддержки (льготы), вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом меры социальной поддержки.

5.4.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. не оказания части услуг и/или не выполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

5.4.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

5.4.8. Собственники вносят плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги в соответствии с реквизитами, указываемыми в платежном  документе.

5.4.9. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.4.10. Неиспользование помещений собственниками не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, отопления.

5.4.11. Собственник не вправе требовать изменения размеры платы за содержание и ремонт общего имущества 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, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) и перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.4.12. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации обеспечить предоставление ему  платежных документов.

5.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственника перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Услуги по управлению Многоквартирным домом, не предусмотренные настоящим договором (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) выполняются в рамках отдельного договора между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

5.7. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги возникает у Собственника с момента начала срока действия договора. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги.

5.8. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества дома  и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если размер внесенной нанимателем (арендатором, пользователем) жилого и нежилого помещения платы меньше платы, установленной для Собственников помещений настоящим договором, Собственник переданного в пользование помещения обязан возместить по ее требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организации нанимателем, пользующимся жилым или нежилым помещением по договору социального найма или аренды, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, под которыми понимаются внешние и чрезвычайные события, наступившие помимо воли и желания сторон, действия которых не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей стороны.

6.3. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

Управляющая организация не возмещает убытки, если они возникли в результате:

аварий на инженерных сетях или ином оборудовании, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии, а также в случаях, если инженерные системы или их переустройство выполнены не в соответствии с условиями проекта;

умышленных действий или грубой неосторожности Собственников, жильцов или третьих лиц, невыполнения Правил пользования жилым помещением;

собственники и (или) пользователи   помещения не исполнили или ненадлежащим образом исполнили свои обязательства по договору;

действий (бездействий), совершенных во исполнение решений общего собрания собственников, принятых без учета предложений Управляющей организации;

неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору произошло вследствие отсутствия доступа  в помещения многоквартирного  дома;

вред возник вследствие отсутствия доступа к коммуникациям в результате перепланировки или переустройства Собственником и (или) пользователя  помещения архитектурно-конструктивных элементов помещения.

Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный из-за недостатков в содержании общего имущества, возникших до заключения настоящего договора (под недостатками понимаются  недостатки, выявленные при принятии многоквартирного дома  в управление, отраженные в  акте осмотра общего имущества многоквартирного дома  или дефектной ведомости).

6.4. 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 ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно (часть 14 статьи 155 ЖК РФ).

**7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке,   предусмотренном действующим законодательством.

Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Собственника в случае**:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

**б) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственник помещения должен быть предупреждён не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора в случае если:

многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

общее собрание собственников помещений приняло решение о существенном изменении условий договора.

7.1.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

7.1.3. По соглашению сторон.

7.1.4. В судебном порядке.

7.1.5. Договор прекращается в случае смерти собственника со дня смерти.

7.1.6. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.7. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.2. В случае изменения действующего законодательства условия договора, противоречащие данным изменениям, применяются в соответствии с нормативными актами Российской Федерации.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

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

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

**8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, обмена письмами, а также составления двусторонних актов о качестве и сроках выполнения работ и оказания услуг. В случае не достижения соглашения, спор передается на рассмотрение суда с соблюдением претензионного порядка.

8.2. При подписании настоящего Договора, Собственник предоставляет согласие на обработку персональных данных и их передачу без дальнейшего дополнительного согласия, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

8.3. Оригиналы документов Стороны получают самостоятельно по адресу: г. Вологда, ул. Рабочая, д. 13 (офис управляющей организации – ОАО «Коммунальщик»).

8.4. При подписании настоящего Договора, Стороны Договора исходят из того, что Собственник и совместно проживающие с ним лица (в том числе члены его семьи), ознакомлены с правилами пользования жилым/нежилым помещением, пожарной безопасности, содержания общего имущества, эксплуатации существующих в многоквартирном доме инженерных систем и коммуникаций.

8.5. Стороны настоящего Договора, при исполнении принятых на себя обязательств, руководствуются следующими требованиями действующих кодексов, законов и нормативно-правовых актов, в том числе Конституции РФ (с последующими дополнениями и изменениями): Жилищного кодекса РФ, Гражданского кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами и иными положениями действующего законодательства, регулирующие жилищные отношения.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор заключен на 1 (один) календарный год и вступает в действие  
с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_года, но не ранее даты внесения органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий Вологодской области в связи с заключением настоящего Договора.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

9.3. В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета МКД либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под роспись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

**9.4. Список приложений к настоящему договору:**

Приложение № 1 Перечень работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества, расчет платы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Дополнительные услуги;

Приложение № 4 Информация о максимально допустимой мощности электроприборов;

Приложение № 5 Правила пожарной безопасности. Правила поведения при пожаре. Меры пожарной безопасности в жилых домах и общежитиях.

**10. Реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация:** | **Собственники:** |
| **ОАО «Коммунальщик»** | **Председатель Совета многоквартирного дома**  **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **города Вологды:** |
|  | ФИО |
| Юридический адрес: г. Вологда, ул. Рабочая, д. 13  Почтовый адрес: 160012, г. Вологда, ул. Рабочая, д. 13  Телефон/факс: (8172) 56-34-39  E-mail: [domumd@mail.ru](mailto:domumd@mail.ru)  ОКПО 22768003 ОГРН 1113525004812  ИНН 3525258333 КПП 352501001  Р/с № 40702810512000008545 в Отделении  № 8638 Сбербанка России г. Вологда  К/с 30101810900000000644  БИК 041909644  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Шамбер | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Паспорт:  серия\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Председатель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО) |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Приложение № 3

к Договору № \_\_\_/ДУ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

управления многоквартирным домом

по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_

**Дополнительные услуги**

|  |  |
| --- | --- |
| № пп | Наименование работ |
| 1 | Вызов сантехника |
| 2 | Смена смесителя с душем |
| 3 | Смена смесителя без душа |
| 4 | Установка смесителя |
| 5 | Ремонт смесителя с душем |
| 6 | Ремонт смесителя без душа |
| 7 | Замена трубки гибкого шланга душа |
| 8 | Смена раковины |
| 9 | Смена мойки |
| 10 | Смена выпуска к умывальнику (мойке) |
| 11 | Смена ванны чугунной |
| 12 | Тоже стальной |
| 13 | Смена сифона |
| 14 | Прочистка и промывка сифона |
| 15 | Смена унитаза |
| 16 | Смена унитаза типа «Компакт» |
| 17 | Смена смывного бачка типа "Компакт" |
| 18 | Ремонт смывного бачка |
| 19 | Регулировка смывного бачка |
| 20 | Смена гибкой подводки |
| 21 | Смена манжеты |
| 22 | Смена полотенцесушителя |
| 23 | Установка водосчетчика |
| 24 | Установка 2-х водосчетчиков |
| 25 | Установка 4-х водосчетчиков |
| 26 | Смена счетчика |
| 27 | Прочистка канализации (1м) |
| 28 | Смена чугунной канализации Ду 100 (1м) |
| 29 | Смена чугунной канализации Ду 50 (1м) |
| 30 | Подчеканка раструбов канализации Ду 50 |
| 31 | Подчеканка раструбов канализации Ду 100 |
| 32 | Замена стальных трубопроводов отопления Ду 20(1м) |
| 33 | Замена стальных трубопроводов отопления Ду 25(1м) |
| 34 | Смена трубопроводов водоснаб. пластик Ду 20(1м) |
| 35 | Смена трубопроводов водоснаб. на пластик Ду 25(1м) |
| 36 | Смена трубопроводов водоснаб. на пластик Ду 32(1м) |
| 37 | Прокладка трубопроводов водоснабжения Ду 20 (1м) |
| 38 | Смена вентиля Ду 20 |
| 39 | Смена сгона Ду 20 |
| 40 | Смена кран-буксы |
| 41 | Отключение стояков водоснабжения ( 1 стояк) |
| 42 | Отключение стояков отопления ( 1 стояк) |
| 43 | Врезка |
| 44 | Смена кронштейнов под умывальником |
| 45 | Укрепление расшатанного унитаза |
| 46 | Вызов техника |
| 47 | Демонтаж чугунного радиатора |
| 48 | Монтаж радиатора |

Приложение № 4

к Договору № \_\_\_\_\_/ДУ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

управления многоквартирным домом

по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д.\_\_\_

**Информация о максимально допустимой мощности электроприборов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование электроприемников | Установленная мощность  (паспортная) |
| 1 | Осветительные приборы | 0,06 – 1,2 |
| 2 | Телевизор, компьютер | 0,2 – 0,7 |
| 3 | Музыкальный центр | 0,2 – 0,7 |
| 4 | Холодильник | 0,15 – 0,4 |
| 5 | Морозильная камера | 0,15 – 0,4 |
| 6 | Пылесос | 0,5 – 2,2 |
| 7 | Утюг | 0,7 – 1,4 |
| 8 | Электрический чайник | 0,8 – 1,8 |
| 9 | Посудомоечная машина | 1,5 – 2,5 |
| 10 | Электрическая кофеварка | 0,5 – 1,2 |
| 11 | Электрическая мясорубка | 0,9 – 1,9 |
| 12 | Проектная электрическая плита до 6,5 кВт | 3,0 – 6,5 |
| 13 | СВЧ печь | 1,0 – 2,2 |
| 14 | Электрический тостер | 0,6 – 1,1 |
| 15 | Электрический миксер | 0,2 – 0,4 |
| 16 | Электрический фен | 0,4 – 1,6 |
| 17 | Электрическая вытяжка (кухонная) | 0,25 |
| 18 | Вентилятор | 0,3 – 0,9 |
| 19 | Стиральная машина | 0,6 – 2,5 |

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности.  
 Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит   от года постройки и введения в эксплуатацию   многоквартирного дома и составляет:  
Для   домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.  
Для   домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период   с 1964 года по 1989 год: с   плитой на природном газе -   4,5 кВт; с электроплитой   - 7 кВт.  
Для   домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989   года по 2003 года: с   плитой на природном газе -   3 кВт; с электроплитой   - 7 кВт.  
Для   домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по   дату   заключения настоящего   Договора:   с   плитой на природном газе -   4 кВт; с электроплитой   - 7 кВт.  
При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную   мощность, не допуская   превышения   установленной максимально допустимой   мощности, разрешенной для   дома, в котором расположена квартира.    
 Примечание:  
С дополнительной информацией для потребителей коммунальных услуг Вы можете ознакомиться:  
-Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (п.1.7.1. , п.1.7.2);  
-Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (п.34 «е», «ж»; п.35 «а», «в», «е»).

Приложение № 5

к Договору № \_\_\_/ДУ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

управления многоквартирным домом

по адресу: г. Вологда, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_

**Правила пожарной безопасности в жилье. Правила поведения при пожаре. Меры пожарной безопасности в жилых домах и общежитиях.**

Основные требования Правил пожарной безопасности:

не оставляйте без присмотра включенные в электросеть бытовые электроприборы;

эксплуатируйте электроприборы в соответствии с требованиями инструкций по эксплуатации заводов-изготовителей;

следите за неисправностью электропроводки, не пользуйтесь поврежденными электроприборами, электророзетками;

не включайте в одну электророзетку одновременно несколько мощных потребителей электроэнергии, перегружая электросеть;

не эксплуатируйте электросветильники со снятыми защитными плафонами;

не пользуйтесь в помещении источниками открытого огня (свечи, спички, факела и т.д.);

в квартирах жилых домов и комнатах общежитий запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся пожароопасные и взрывопожароопасные вещества и материалы;

запрещается хранить в квартирах и комнатах общежитий баллоны с горючими газами, емкости с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями и т.д.;

запрещается загромождать пути эвакуации (лестничные клетки, лестничные марши, коридоры) различными материалами, изделиями, оборудованием;

запрещается устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и горючие материалы.

*Пожар в квартире*

НЕЛЬЗЯ делать при пожаре в доме (квартире):

* пытаться выйти через задымленный коридор или лестницу (дым очень токсичен, горячий воздух может также обжечь легкие);
* опускаться по водосточным трубам и стоякам с помощью простыней и веревок (если в этом нет самой острой необходимости, ведь падение без отсутствия специальных навыков почти всегда неизбежно);
* прыгать из окна (начиная с 4-го этажа, каждый второй прыжок смертелен)

НЕОБХОДИМО:

* Сообщить в пожарную охрану по телефону 01 или 112 (с мобильного телефона).
* Вывести на улицу детей и престарелых.
* Попробовать самостоятельно потушить пожар, используя подручные средства (воду, плотную ткань, землю из-под цветов и т.п.).
* При опасности поражения электрическим током отключить электроэнергию (автоматы в щитке на лестничной площадке),
* Помните, что легковоспламеняющиеся жидкости тушить водой неэффективно. Лучше всего воспользоваться огнетушителем, а при его отсутствии мокрой тряпкой.
* Во время пожара необходимо воздержаться от открытия окон и дверей для уменьшения притока воздуха.
* Если в квартире сильно задымлено, и ликвидировать очаги горения своими силами не предоставляется возможным, немедленно покиньте квартиру, прикрыв за собой дверь.
* При невозможности эвакуации из квартиры через лестничные марши используйте балконную лестницу, а если ее нет, то выйдите на балкон, закрыв плотно за собой дверь, и постарайтесь привлечь к себе внимание прохожих и пожарных.
* По возможности организуйте встречу пожарных подразделений, укажите на очаг пожара.
* Рекомендуем Вам заранее застраховать себя, свое имущество на случай пожара и хранить документы, деньги в месте, известном всем членам Вашей семьи на случай внезапной эвакуации при пожаре.

*Если горит телевизор*

Возгоранию телевизора способствуют:

* использование нестандартных предохранителей, "жучков";
* длительная работа включенного телевизора без присмотра;
* попадание различных предметов в отверстия задней стенки (как правило, по вине детей);
* установка телевизора у батареи отопления, в мебельной стенке, в результате чего он плохо охлаждается (происходит разрыв оболочки электронно-лучевой трубки и появление после потрескивания синеватого дыма);
* питание телевизора без стабилизатора от сети с повышенным напряжением.

**Необходимо:**

* Обесточить телевизор или полностью квартиру (помещение);
* Сообщить о возгорании в пожарную охрану;
* Если после отключения телевизор продолжает гореть, то залейте его водой через отверстия задней стенки, находясь при этом сбоку от аппарата, или же накройте его плотной тканью.
* Во избежание отравления продуктами горения немедленно удалите из помещения людей, не занятых тушением, в первую очередь детей;
* Аналогично действуйте и при загорании других электробытовых приборов.

Примечание. Если телевизор взорвался и пожар усилился, не подвергайте жизнь опасности, покиньте помещение, закрыв дверь и окна.

*Пожар на балконе (лоджии)*

* Позвоните в пожарную охрану.
* Попытайтесь потушить подручными средствами (водой, мокрой плотной тканью, землей из-под цветов и т. п.). Если огонь набирает силу и Ваши усилия тщетны, то немедленно покиньте балкон, плотно закрыв за собой дверь, чтобы вслед Вам не проник огонь. Закройте все форточки и двери, не создавайте сквозняка!
* В ходе тушения можно выбрасывать горящие вещи и предметы вниз, убедившись предварительно, что там нет людей.
* Предупредите соседей с верхних этажей, что у вас пожар.

*Дым в подъезде*

* Позвоните в пожарную охрану.
* Если дым не густой и Вы чувствуете, что дышать можно, то попробуйте определить место горения (квартира, почтовый ящик, мусоросборник и т.п.), а по запаху - что горит (электропроводка, резина, горючие жидкости, бумага и т. п.).
* Помните, что огонь и дым на лестничной клетке распространяются только в одном направлении - снизу вверх.
* Если Вам удалось обнаружить очаг, то попробуйте его потушить самостоятельно или при помощи соседей подручными средствами.
* Если потушить пожар не представляется возможным, то оповестите жильцов дома и, не создавая паники, выйдете наружу, используя лестничные марши или через пожарные лестницы балкона. Проходя по задымленным участкам, постарайтесь одолеть их, задерживая дыхание или закрыв рот и влажным нос платком, полотенцем.
* Если дым идет из квартиры и оттуда слышны крики, то надо, не дожидаясь пожарных, выбить двери. Помните, что гореть может в прихожей, и есть вероятность выхода огня в подъезд, то есть прямо на Вас. И второе - взломав дверь, Вы тем самым усилите приток воздуха и соответственно горение.
* Если же, выйдя в подъезд, Вы попали в густой дым, то нужно немедленно вернуться в квартиру и плотно закрыть дверь. А дверные щели и вентиляционные отверстия, в которые может проникать дым, необходимо заткнуть мокрыми тряпками. Если дым все же проникает, то покиньте прихожую и закройтесь в комнате. И последнее, что Вы можете сделать - это выйти на балкон, и постараться привлечь к себе внимание.
* При наличии пострадавших вызовите скорую помощь.
* Если Вы живете в здании повышенной этажности (10-й и выше), то здесь на случай пожара предусмотрены дополнительные меры по обеспечению Вашей безопасности. Это незадымляемые наружные лестницы, системы дымоудаления и внутренних пожарных кранов, автоматическая пожарная сигнализация в квартирах. За указанным оборудованием следует осуществлять контроль и в случае неисправности сообщать в диспетчерскую для принятия технических мер по ее устранению. В 9-этажных домах на лоджиях для эвакуации при пожаре предусмотрены металлические лестницы с по 5 этажи, поэтому напоминаем, что забивать и загромождать люки на лоджиях запрещается так же, как и демонтировать лестницы.

*Пожар, дым в подвале*

Необходимо:

* Позвонить в пожарную охрану.
* Ни в коем случае не пытайтесь сами проникнуть в подвал, это может закончиться для Вас трагично.
* Если Вы живете на первом этаже и в Вашей квартире стал появляться дым, то откройте окна (но не дверь в подъезд), а затем покиньте квартиру, оповестив соседей. Дожидайтесь приезда пожарных на улице. На вышележащих этажах рекомендуем тоже открыть окна.
* Но если Вы все же зашли в подвал или оказались там на момент пожара, то советуем пробираться либо низко пригнувшись, либо ползком. Старайтесь дышать через ткань, тряпку. Если Вы заблудились, то постарайтесь определить, в какую сторону больше вытягивает дым, значит, вероятней всего там дверной проем.
* Примечание: Во время пожара в подвале из-за слабого притока воздуха возникает очень высокая температура, так что можно ориентироваться по температуре воздуха и на ощупь по стенам. Тем не менее, если выход не найден, то не отчаивайтесь, лягте в проходе, где сравнительно не очень высокая температура, и постарайтесь чем-нибудь накрыться. Рано или поздно Вас все равно обнаружат.
* И последнее. Если вы все же решили спасаться через сильно задымленный коридор, что крайне опасно, то советуем захватить намоченную плотную ткань, которой следует накрыться и двигаться пригнувшись либо ползком. Плотная ткань будет предохранять Вас от дыма и позволит проскочить через незначительные участки с открытым огнем и высокой температурой. Если на Вас надвигается огненный вал, то, не мешкая, падайте, закрыв голову тканью, в этот момент не дышите, чтобы не получить ожогов внутренних органов.

*Горит человек (вспыхнула одежда и т. п.)*

* Не давайте бежать - пламя разгорается еще сильнее (воздействие пламени горящей одежды в течение 1-2 минуты приводит к тяжелым ожогам со смертельным исходом).
* Опрокиньте его на землю, при необходимости сделайте подножку, а затем погасите огонь при помощи плотной ткани, воды, земли, снега и т. п., оставив голову открытой, чтобы он не задохнулся продуктами горения. Есть еще один вариант - попробуйте скинуть горящую одежду, но очень быстро.
* Вызовите скорую помощь, сообщите в пожарную охрану.
* Окажите посильную доврачебную помощь. (При попытке самосожжения вызовите также милицию.)
* Услышав крики "Пожар", постарайтесь сохранять спокойствие и выдержку, призывайте к этому стоящих людей, особенно женщин. Оцените обстановку, убедитесь в наличии реальной опасности (возможно, кто-то этим криком хочет привлечь внимание людей).
* При заполнении помещения дымом, выключении освещения постарайтесь идти к выходу, держась за стены, поручни и т.п., дышите через носовой платок или рукав одежды, ведите детей впереди себя, держа их за плечи.

*Если вы заметили в горящем помещении людей*

* Позвоните в пожарную охрану.
* Если Вы рассчитываете на свои силы, то попробуйте выбить дверь или окна в случае горения на первом этаже. Когда будете открывать дверь, то встаньте в стороне от проема, так как на Вас может выхлестнуть огонь, который идет по ветру. Если же, открыв ее. Вы встретите только дым, то по возможности, прикрыв органы дыхания намоченной тканью, нагнувшись, попробуйте войти в помещение. Если дышать трудно, передвигайтесь на четвереньках или ползком. Можно, конечно, набрать воздуха в легкие, пробовать не дышать, на сколько хватит Ваших возможностей.
* Прежде чем войти в комнату (помещение), Вы должны точно узнать, кто и сколько там должен находиться. Если есть дети, то их следует искать в укромных, темных местах (под диваном, столом т п.), а престарелых (больных) - на кроватях или на полу.
* Обнаружив людей, как можно быстрее выведите (вынесите) их на улицу.
* Окажите пострадавшим до приезда медработников компетентную, посильную помощь.

**Возможные причины возникновения пожара**

1. Неосторожное обращение с огнем.

Причина каждого третьего пожара - неосторожное или небрежное обращение с огнем: непотушенные спички, окурки, свечи, отогревание огнем факелов и паяльных ламп водопроводных труб, небрежность при хранении горящих углей, золы. Пожар может возникнуть и от костра, разожженного вблизи строения, причем чаще всего от искр, которые разносит ветер.

Особая опасность курении в нетрезвом состоянии, лежа в постели, применение керосиновых ламп, свечей, факелов для освещения чердачных помещений, коридоров, кладовых и различных хозяйственных построек.

2. Нарушение правил пользования электрическими приборами.

Анализ таких пожаров показывает, что они происходят в основном по двум причинам: из-за нарушения правил при пользовании электробытовыми приборами и скрытой неисправности этих приборов или электрических сетей.

У оставленной надолго включенной электрической плитки нагрев спирали достигает 600-700°С, а основания плитки - 250-300°С. При воздействии такой температуры стол, стул или пол, на котором поставлена плитка, могут воспламениться.

Водонагревательные приборы уже через 15-20 мин после выкипания воды вызывают загорание почти любой сгораемой опорной поверхности, а при испытании электрических чайников с нагревательными элементами мощностью 600Вт воспламенение основания происходит через 3 мин после выкипания воды.

3. Неисправность электропроводки или неправильная эксплуатация электросети:

Возникновение пожаров по этим причинам заключается в следующем. При прохождении тока по проводнику выделяется тепло. В обычных, условиях оно рассеивается в окружающую среду быстрее, чем успевает нагреться проводник. Поэтому для каждой электрической нагрузки соответственно подбирается проводник определенного сечения. Если сечение проводника меньше, чем положено по расчету, то выделяющееся тепло не успевает рассеяться и проводник перегревается. Также при включении в одну розетку одновременно несколько бытовых приборов возникает перегрузка, нагрев проводов и воспламенение изоляции.

Одной из причин пожаров, возникающих от электросетей, являются короткое замыкание, при соединении двух проводников без изоляции накоротко друг с другом. Вследствие этого, происходит резкое возрастание силы тока в сети, мгновенный нагрев проводов до температуры, плавления металлических жил, наблюдается интенсивное выделение искр и большого количества тепла. Вот почему необходимо следить за исправностью изоляции проводов, не допускать крепления их гвоздями, которые могут нарушить изоляцию.

Из-за неправильного соединения проводов (в скрутку), слабого крепления или сильного окисления контактных поверхностей и мест соединения проводов происходит их сильный разогрев и воспламенение. Неплотный контакт вилок в гнездах штепсельной розетки может привести к сильному разогреву розетки и последующему воспламенение перегородок и стен, на которых смонтирована штепсельная розетка. Это явление обусловлено наличием больших местных переходных сопротивлений. В этих случаях предохранители не могут предупредить возникновение пожара, так как сила тока в цепи не возрастает, а нагрев участка с плохо выполненным соединением проводов достигает опасного предела только лишь вследствие увеличения сопротивления в определенных местах, как правило, на участках большой длины.

Пожарную опасность представляют осветительные лампы накаливания, поскольку происходит сильный нагрев поверхности стеклянной колбы, температура которой может достигать 550°С. Так как в лампах накаливания только 3-8% энергии затрачивается на излучение света, а 92-97% превращается в тепло.

Опасные последствия могут наступить от плохого контакта цоколя лампы с пружиной патрона. Здесь возникает сильный нагрев патрона, что приводит к пересыханию изоляции проводов, потере ими изоляционных свойств и короткому замыканию при включении лампы. Сильный нагрев патрона и, как следствие, высыхания изоляции и короткое замыкание возникают и в том случае, если в обычный патрон ввернуть лампу большой мощности (200-300 Вт).

Разрушение колбы лампы от механических воздействий также приводит к пожарам, так как температура металлических нитей колеблется от 1700 до 2700°С.

Люминесцентные лампы более безопасны в пожарном отношении. Их поверхности всего лишь до 40-50°С.

Для предохранения электросети от перегрузки и короткого замыкания используются плавкие предохранители (пробки), которые срабатывают при повышении напряжения тока выше допустимого.

4. Пожары от бытовых газовых приборов

Основная причина этих пожаров - утечка газа вследствие нарушения герметичности трубопроводов, соединительных узлов или через горелки газовых плит.

Природный и сжиженный баллонный газ (обычно это пропан-бутановая смесь) способны образовывать с воздухом взрывоопасные смеси. При ощущении запаха газа в помещении нельзя зажигать спички, зажигалки, включать или выключать электрические выключатели, входить в помещение с открытым огнем или с папиросой - все это может вызвать взрыв газа.

Сжиженный газ в отличие от природного обладает более пожароопасными свойствами: большой текучестью, быстрым нарастанием упругости паров и удельного объема жидкости и газа с повышением температуры, низким концентрационным пределом взрываемости и т.д.

Если утечка газа произошла из открытого крана на газовом приборе, то его надо закрыть, тщательно проветрить помещение и только после этого можно зажечь огонь. В случае утечки газа в результате повреждения газовой сети или приборов пользование ими необходимо прекратить и немедленно сообщить в контору газового хозяйства.

В газифицированных квартирах рекомендуется каждое утро проветривать помещения, в которых установлены газовые плиты, счетчики и т.д.

Категорически запрещается пользоваться огнем для обнаружения утечки газа из газопроводов, баллонов и газовых приборов, можно применять только мыльный раствор.

Нельзя разрешать включать и пользоваться газовыми приборами детям и лицам, не знакомым с устройством этих приборов.

Во избежание несчастных случаев запрещается:

открывать кран на газопроводе перед плитой, не проверив, закрыты ли все краны на распределительном щитке плиты;

открывать краны плиты, не имея в руке зажженной спички;

допустить заливание горящих горелок жидкостью. Если это случайно произойдет, нужно погасить горелку, прочистить ее, удалить жидкость с поддона;

снимать конфорку и ставить посуду непосредственно на горелку;

стучать по кранам, горелкам твердыми предметами, а также поворачивать ручки кранов клещами, щипцами, ключами и т. д.;

самостоятельно ремонтировать плиту или газо-подводящие трубопроводы;

привязывать к газовым плитам, трубам и кранам веревки, вешать на них белье и другие вещи.

Опасно опускание в горячую воду или установка газовых баллонов вблизи отопительных приборов, при обмерзания запорно-редукторного клапана. Итог - быстрый рост внутреннего давления и взрыв.

В случае возникновения пожара:

* Немедленно сообщить в пожарную охрану по телефону 01, по сотовому тел. 112, указав при этом точный адрес, фамилию, имя, отчество, что горит.
* До прибытия пожарных подразделений принять возможные меры к эвакуации людей, документов, материальных ценностей.
* По возможности приступить к тушению пожара имеющимися первичными средствами пожаротушения: огнетушителями, плотной тканью, водой (помня, что водой можно тушить пожар предварительно обесточив помещение).
* Во время пожара необходимо воздержаться от открытия окон, дверей, не разбивать оконные стекла. Покидая помещение (здание нужно закрыть за собой двери, окна, так как приток свежего воздуха способствует быстрому распространению огня.
* По прибытию пожарных подразделений необходимо встретить представителей пожарной охраны, сообщить все необходимые сведения о наличии в здании людей, о месте нахождения очага пожара, о принятых мерах по его ликвидации.

1. п.5, ст. 46, п. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012). [↑](#footnote-ref-1)
2. ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012). [↑](#footnote-ref-2)
3. п.29 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (ред. от 06.05.2011). [↑](#footnote-ref-3)
4. п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731. [↑](#footnote-ref-4)
5. В соответствии с подпунктом «б» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 6 мая 2011 г. № 354 [↑](#footnote-ref-5)
6. Пункт 152 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 года [↑](#footnote-ref-6)
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010. [↑](#footnote-ref-7)
8. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. [↑](#footnote-ref-8)
9. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. [↑](#footnote-ref-9)
10. ст. 45-49, 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012). [↑](#footnote-ref-10)
11. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010. [↑](#footnote-ref-11)
12. п.6 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.04.2012). [↑](#footnote-ref-12)
13. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. [↑](#footnote-ref-13)