

В газету «Конаковская панорама» (от 04.07.11г)

В дополнение к публикации в газете «Конаковская панорама» от 07 июля 11г, настоящим ООО «Управляющая компания «Конаковский Жилфонд» (УК) вновь разъясняет потребителям некоторые нормы действующего законодательства по оплате жилищных и коммунальных услуг, а также предлагает для изучения вопросы по управлению домами.

В настоящее время введены изменения, определяющие, что граждане, не имеющие в своих помещениях приборы учета, оплачивают расчетное значение коммунальных услуг, но не ниже нормативов (раннее – только в пределах нормативов). Расчет объемов потребления, произведенный специалистами компании за июнь-июль месяцы, показал следующее.

Объем потребления на 1-го человека в жилых помещениях, имеющих ИПУ, составил за июнь-июль 2011г: по горячему водоснабжению (ГВС) - 1,4/1,4 м³ (33/33% от норматива в 4,2 м³), по холодному водоснабжению (ХВС) - 2,17/2,36 м³ (или 39/42% от норматива в 5,6м³). Объем потребления на 1-го человека в жилых помещениях, не имеющих ИПУ, составил: по ГВС - 3,9/3,5 м³ (93/83% от норматива), по ХВС - 7/7,3 м³ (или 125/130% от норматива). Расчетный объем потребления на 1-го человека в жилых помещениях, как имеющих, так и не имеющих ИПУ (по всему дому), составил: по ГВС - 3,2/2,9 м³ (76/69% от норматива), по ХВС - 5,8/5,9 м³ (или 104/105% от норматива). В разных домах – данные значения различны, и приведены в следующей таблице:

РЕЕСТР РАЗМЕРОВ ПЛАТЫ ЗА ВОДУ ЗА ИЮЛЬ 2011 ГОД

№ п/п	Адрес	Горячее водоснабжение				Холодное водоснабжение		Кол-во раз превышения фактического объема к нормативу (4,2+5,6 м ³ =9,8) , раз	
		Объем потребления на 1-го чел в кварт-х без ИПУ, тн (м ³)		ст-ть за 1м ³ (для квартир с ИПУ и без ИПУ), руб		Объем потребления на 1-го чел в кварт-х без ИПУ, тн (м ³)			
		июль	июнь	июль	июнь	июль	июнь		
1	ул.Александровка, 3	4,20	4,20	103,06	122,03	11,02	13,36	1,55	1,79
2	ул.Баскакова, д.2	3,00	3,80	79,90	78,45	7,15	7,74	1,04	1,18
3	ул.Баскакова, д.4	3,00	3,10	89,35	92,25	7,25	7,40	1,05	1,07
4	ул.Баскакова, д.6	3,40	3,60	80,63	84,99	6,44	7,52	1,00	1,13
5	ул.Баскакова, д.8	3,00	3,40	95,88	95,16	6,88	6,90	1,01	1,05
6	ул.Баскакова, д.10	3,60	3,60	92,25	95,16	13,78	11,46	1,77	1,54
7	ул.Баскакова, д.12	2,80	3,10	71,19	79,18	6,63	6,43	0,96	0,97
8	ул.Баскакова, д.15 (ГВС)	3,80	4,20	74,82	76,27	5,60	6,79	0,96	1,12
9	ул.Баскакова, д.15 (СО)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	ул.Баскакова, д.16	3,50	4,10	97,34	95,16	7,90	6,28	1,16	1,06
11	ул.Баскакова, д.17	3,30	3,50	77,73	79,18	6,81	6,91	1,03	1,06
12	ул.Баскакова, д.19	2,40	3,40	79,90	82,81	5,60	6,15	0,82	0,97
13	ул.Баскакова, д.21	3,30	3,60	66,83	69,74	6,05	6,34	0,95	1,01
14	ул.Баскакова, д.24	3,50	3,90	79,18	79,90	6,78	6,98	1,05	1,11
15	ул.Баскакова, д.25	3,00	3,00	87,89	96,61	7,12	6,44	1,03	0,96
16	ул.Баскакова, д.31	2,80	3,10	52,30	54,48	5,60	5,60	0,86	0,89
17	ул.Васильковского, д.1А	3,80	4,40	80,63	82,08	7,67	7,73	1,17	1,24
18	ул.Васильковского, д.1Б	2,90	3,30	92,25	88,62	6,32	6,47	0,94	1,00
19	ул.Васильковского, д.3	3,50	4,00	69,01	69,74	6,88	7,16	1,06	1,14
20	ул.Васильковского, д.5	2,20	3,30	108,23	90,07	9,61	10,86	1,21	1,44
21	ул.Васильковского, д.7	4,20	4,90	70,46	70,46	8,83	8,32	1,33	1,35
22	ул.Васильковского, д.9	3,80	5,50	74,09	66,10	6,16	6,54	1,02	1,23

23	ул.Васильковского, д.11	3,70	4,60	71,92	66,10	7,85	8,17	1,18	1,30
24	ул.Васильковского, д.17	3,90	6,00	82,81	60,29	7,86	6,90	1,20	1,32
25	ул.Васильковского, д.19	3,80	4,60	80,63	81,36	5,91	7,23	0,99	1,21
26	ул.Васильковского, д.21	4,20	3,90	72,64	87,89	6,75	6,94	1,12	1,11
27	ул.Васильковского, д.23	3,10	3,60	97,34	101,69	9,15	9,10	1,25	1,30
28	ул.Васильковского, д.27	4,80	5,30	72,64	78,45	7,07	7,98	1,21	1,36
29	ул.Васильковского, д.29	3,50	3,80	78,45	75,55	5,75	6,02	0,94	1,00
30	ул.Васильковского, д.31	3,10	3,00	77,73	74,82	6,57	6,04	0,99	0,92
31	ул.Гагарина, д.9	3,20	4,50	87,89	78,45	9,01	8,59	1,25	1,34
32	ул.Гагарина, д.10	5,20	7,00	78,45	72,64	16,34	17,09	2,20	2,46
33	ул.Гагарина, д.11	5,60	6,40	55,21	55,21	8,85	8,59	1,47	1,53
34	ул.Гагарина, д.15	3,20	4,10	79,90	71,92	7,12	6,57	1,05	1,09
35	ул.Гагарина, д.17	4,70	7,10	60,29	55,21	7,58	7,54	1,25	1,49
36	ул.Гагарина, д.18	5,60	4,80	77,00	77,00	11,64	7,61	1,76	1,27
37	ул.Гагарина, д.20	3,20	4,20	87,89	80,63	7,96	7,28	1,14	1,17
38	ул.Гагарина, д.26	2,60	3,10	82,81	82,81	6,44	5,77	0,92	0,91
39	ул.Гагарина, д.27	4,80	5,40	70,46	73,37	7,81	8,71	1,29	1,44
40	ул.Гагарина, д.28	3,60	3,70	76,27	79,18	7,70	6,83	1,15	1,07
41	ул.Гагарина, д.29	4,30	4,30	73,37	78,45	8,47	7,79	1,30	1,23
42	ул.Гагарина, д.30	3,10	3,40	84,26	79,90	7,23	6,46	1,05	1,01
43	ул.Гагарина, д.31	1,90	3,00	82,81	72,64	9,94	8,46	1,21	1,17
44	ул.Гагарина, д.32	2,50	4,20	79,18	74,09	5,65	5,60	0,83	1,00
45	ул.Гагарина, д.34	3,00	6,30	82,81	77,00	7,52	8,35	1,07	1,49
46	ул.Гагарина, д.36	2,80	3,10	79,18	77,73	5,74	5,60	0,87	0,89
47	ул.Гагарина, д.37	3,80	4,30	70,46	70,46	6,58	6,72	1,06	1,12
48	ул.Гагарина, д.38	3,60	5,00	74,09	63,93	8,85	7,48	1,27	1,27
49	ул.Гагарина, д.39	3,80	4,00	73,37	67,56	6,19	5,94	1,02	1,01
50	ул.Горького, д.1	3,40	3,80	78,45	79,18	8,03	8,09	1,17	1,21
51	ул.Горького, д.2	4,20	4,00	93,70	92,98	10,66	5,60	1,52	0,98
52	ул.Горького, д.3	3,20	2,90	93,70	90,07	6,86	5,60	1,03	0,87
53	ул.Горького, д.3А	4,40	4,90	64,65	63,93	6,79	6,82	1,14	1,20
54	ул.Горького, д.4	2,40	2,60	96,61	98,79	6,23	5,71	0,88	0,85
55	ул.Горького, д.5	3,00	3,00	60,29	61,75	7,59	9,07	1,08	1,23
56	ул.Горького, д.6	2,90	3,10	85,72	89,35	5,68	5,60	0,88	0,89
57	ул.Горького, д.8	3,90	4,50	64,65	66,83	9,27	8,62	1,34	1,34
58	ул.Коллективная, д.39	3,70	3,60	50,85	43,59	6,87	6,79	1,08	1,06
744	ул.Крупской, д.1	3,30	3,10	69,74	63,20	6,73	8,95	1,02	1,23
60	ул.Крупской, д.2	3,40	3,20	65,38	60,29	8,10	8,52	1,17	1,20
61	ул.Крупской, д.3	4,50	3,30	63,20	61,75	6,86	5,88	1,16	0,94
62	пр.Ленина, д.3	3,30	4,10	72,64	71,92	6,05	7,70	0,95	1,20
63	пр.Ленина, д.7	2,80	3,30	74,82	75,55	6,15	6,82	0,91	1,03
64	пр.Ленина, д.11	4,30	5,80	97,34	77,00	11,14	10,59	1,58	1,67
65	пр.Ленина, д.13А	3,40	3,10	63,20	71,92	5,60	5,60	0,92	0,89
66	пр.Ленина, д.14	7,80	8,90	52,30	47,95	10,08	11,28	1,82	2,06
67	пр.Ленина, д.14А	10,80	8,70	50,85	57,39	8,08	9,53	1,93	1,86
68	пр.Ленина, д.15	2,70	3,40	84,99	82,81	6,34	7,32	0,92	1,09
69	пр.Ленина, д.21	3,20	3,80	85,72	76,27	7,21	7,62	1,06	1,17
70	пр.Ленина, д.23	2,90	2,90	79,90	77,73	6,93	5,75	1,00	0,88
71	пр.Ленина, д.30	2,20	2,00	103,87	94,43	6,89	6,33	0,93	0,85

72	ул.Маяковского, д.15	4,70	5,40	71,92	52,30	5,60	5,60	1,05	1,12
73	ул.Маяковского, д.17	4,20	6,20	84,99	53,76	18,80	16,88	2,35	2,36
74	Наб. р.Волги, д.44	2,70	2,90	85,72	77,00	6,15	5,60	0,90	0,87
75	Наб. р.Волги, д.50	3,10	3,20	86,44	93,70	5,99	6,49	0,93	0,99
76	ул.Революции, д.2	3,00	2,60	66,10	62,47	6,13	5,81	0,93	0,86
77	ул.Советская, д.16	4,00	2,80	77,73	77,00	10,64	10,74	1,49	1,38
78	ул.Советская, д.18	4,90	4,10	67,56	62,47	7,42	6,66	1,26	1,10
79	ул.Строителей, д.6	4,80	4,00	71,19	67,56	10,75	10,24	1,59	1,45
80	ул.Строителей, д.8	4,00	3,80	61,75	50,85	7,65	5,71	1,19	0,97
81	ул.Строителей, д.10	3,80	5,10	59,57	54,48	5,60	5,60	0,96	1,09
82	ул.Строителей, д.12	3,40	4,30	63,20	58,12	5,60	5,60	0,92	1,01
83	ул.Строителей, д.14	3,20	4,40	61,75	55,21	5,72	5,60	0,91	1,02
84	ул.Строителей, д.16	5,40	6,80	61,75	57,39	10,87	9,18	1,66	1,63
85	ул.Строителей, д.17	4,00	4,70	89,35	88,62	9,47	7,75	1,37	1,27
86	ул.Строителей, д.18	2,40	3,90	72,64	72,64	8,96	9,19	1,16	1,34
87	ул.Строителей, д.19	3,90	3,70	64,65	61,75	5,60	5,60	0,97	0,95
88	ул.Строителей, д.19А	4,00	4,50	58,84	58,12	5,60	12,27	0,98	1,71
89	ул.Строителей, д.20	2,90	3,10	55,21	56,66	4,32	5,60	0,74	0,89
90	ул.Строителей, д.22	3,60	4,30	71,92	66,10	7,47	7,28	1,13	1,18
91	ул.Строителей, д.24	3,60	3,40	71,19	82,08	8,22	7,67	1,21	1,13
92	ул.Строителей, д.26	3,00	4,80	82,08	67,56	6,28	5,60	0,95	1,06
93	ул.Строителей, д.28	3,30	4,50	78,45	79,18	12,23	12,38	1,58	1,72
94	ул.Строителей, д.30	3,40	3,80	85,72	87,17	8,27	7,37	1,19	1,14
95	ул.Строителей, д.32	2,40	5,00	94,43	50,85	6,15	5,60	0,87	1,08
96	ул.Строителей, д.36	2,80	3,40	92,25	60,29	6,77	5,60	0,98	0,92
97	Торговый проезд, д.1	4,60	4,20	77,73	82,81	8,93	7,94	1,38	1,24
98	Торговый проезд, д.2	3,40	3,70	83,54	90,80	7,87	9,09	1,15	1,31
99	ул.Энергетиков, д.14	3,00	3,40	79,90	82,81	8,84	8,98	1,21	1,26
100	ул.Энергетиков, д.28	3,90	3,90	58,84	70,46	5,66	6,11	0,98	1,02
101	ул.Энергетиков, д.28А	4,00	4,20	80,63	81,36	7,63	7,54	1,19	1,20
102	ул.Энергетиков, д.28Б	4,20	4,90	73,37	74,09	11,88	11,61	1,64	1,68
103	ул.Энергетиков, д.29	3,50	3,90	74,09	80,63	6,30	6,25	1,00	1,04
104	ул.Энергетиков, д.33	3,90	4,30	84,26	79,18	8,72	7,45	1,29	1,20
105	ул.Энергетиков, д.39	3,90	3,80	71,92	78,45	10,61	7,61	1,48	1,16

справочно по всему жилому фонду:

% к нормативу

объем потребления на 1-го человека в жилых помещениях, имеющих ИПУ	1,40	1,40	33,33	33,33	2,36	2,17	0,38	0,38
объем потребления на 1-го человека в жилых помещениях, не имеющих ИПУ	3,5	3,90	83,33	92,86	7,31	7,04	1,10	1,14
расчетный объем потребления на 1-го чела в помещениях, как имеющих, так и не имеющих ИПУ (по всему дому)	2,9	3,20	69,05	76,19	5,90	5,80	0,90	0,93

Из представленной выше Таблицы видно, что в июле по ряду домов потребления коммунальных услуг граждан в помещениях, не имеющих приборы учета, не превышает нормативные значения (дома, имеющие коэффициент превышения 1 и менее, например: Баскакова,6,8, 12, 15, 19,21, 31, Васильковского, 16, 19, 29, 31, Гагарина,26, 32, 36, 39, Горького,3, 4, 6, Ленина,3, 7, 13а, 15, 23, 30, Наб Волги, 44, 50, Революции,2, Строителей, 10, 12, 14, 19, 19а, 26, 32, 36, Энергетиков, 28, 29), но во многих домах потребление превышает нормативы, а по некоторым – весьма значительно: более 2-х раз - Гагарина,10, Маяковского, 17; более 1,5 раз – Александровка, 3, Баскакова,10, Гагарина, 18, Горького,2, Ленина,11,14,14а, Советская,16, Строителей,6, 16, 28, Энергетиков,28б, 39.

Каковы же причины таких отклонений? Их несколько.

1. Сами нормативы не соответствуют потребностям современного человека: во многих квартирах появились стиральные машины-автомат, посудомоечное и иное оборудование, требующие дополнительного расхода воды. Кроме того, нормативы рассчитывались еще в советское время путем применения научных расчетов, когда отсутствовали приборы учета ресурса, поэтому никакие, даже самые точные расчеты, не могут учесть всего объема потребления.

2. Использование воды на общедомовые нужды – например, полив в летний период зеленых дворовых насаждений, дорог и тротуаров, промыв (опрессовка) внутридомовых инженерных систем (ВДИС).

3. Несвоевременное представление лицами, имеющими в помещениях приборы учета, данные показаний ПУ.

4. Одна из самых главных причин: проживание в квартирах незарегистрированных в расчетной службе граждан: это собственники, не прописанные, но проживающие (например, москвичи, использующие квартиры в г. Конаково под летние дачи), это наниматели и арендаторы, которым собственники сдают квартиры (в некоторых квартирах численность таких жильцов достигает до 10-15 человек!); это лица, якобы не проживающие в помещении и представляющие в расчетный отдел оправдательные документы на снятие платежей за коммунальные услуги, но на самом деле живущие и пользующиеся (постоянно или временно) в помещениях (например, якобы живущие в садово-дачных товариществах, но регулярно приезжающие по вечерам или в выходные домой для помывки и стирки – а именно для этих целей используется наибольший объем воды).

В связи с изложенным, очевидно, что необходимо следующее:

1. Утвердить новые нормативы потребления услуг;

2. Отрегулировать общедомовые нужды, например, для полива зеленых зон: здесь должно быть согласие и понимание всех собственников дома;

3. Наладить работу службы учета и контроля за приборами учета и их показаниями (о чем наша компания неоднократно говорила в СМИ и своих обращениях);

4. Совместными усилиями сотрудников управляющей компании и собственников обеспечить контроль за фактическим проживанием граждан, для чего собственникам в кратчайшие сроки уведомить нашу компанию о всех имеющихся в доме фактах такого необоснованного проживания, а управляющей компании совместно с органами внутренних дел осуществить проверку указанных фактов с доначислением услуг.

5. гражданам активно устанавливать индивидуальные приборы учета (счетчики).

В соответствии с изложенным, успех возможен только при обоюдных действиях всех проживающих и управляющей компании, так как одна компания ничего сделать не сможет. Почему? Граждане вправе до 5 дней проживать в квартирах в качестве гостей, и они всегда могут заявить представителям проверяющей компании, что приехали погостить. А если управляющая компания установит факт проживания таких «гостей» в результате проверки заявлений граждан, то от ответственности такие «гости» уже отвертеться не смогут.

Кроме того, обращаю внимание на то, что размер платы за горячую воду также ежемесячно будет корректироваться (в соответствии с нижеприведенными нормами).

Для принятия объективных решений публикуем выдержку Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307) (с изменениями от 29 июля 2010 г., 6 мая 2011 г.) – далее Правила 307.

2. Действие Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

3. В Правилах используются следующие определения:

"коммунальные услуги" - деятельность исполнителя коммунальных услуг (КУ) по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях; **"исполнитель"** – лица, предоставляющие КУ, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание ВДИС, с использованием которых по-

ребителю предоставляются КУ; **"потребитель"** - гражданин, использующий КУ для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности; **"ресурсоснабжающая организация"** – лица, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов; **"коммунальные ресурсы"** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления КУ; **"норматив потребления коммунальных услуг"** - месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов **потребителем**, используемый при определении размера платы за КУ при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов (ИПУ) учета, а также в иных случаях, указанных в Правилах; **"внутридомовые инженерные системы (ВДИС)"** - инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления КУ и расположенные в помещениях многоквартирного дома (МКД) или в жилом доме; **"индивидуальный прибор учета (ИПУ)"** - средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов **потребителями**, проживающими в одном **жилом помещении** МКД;

14. Расчетный период для оплаты КУ устанавливается равным календарному месяцу.

15. Размер платы за КУ рассчитывается по тарифам, установленным для **ресурсоснабжающих организаций** в порядке, определенном **законодательством** РФ.

22. При оборудовании МКД коллективными (общедомовыми) приборами учета (ОДПУ) потребители КУ в МКД несут обязательства по оплате КУ исходя из показаний ОДПУ. При оборудовании МКД ОДПУ и частично или полностью ИПУ помещений в таком доме размер платы за КУ, потребленные в помещениях, оборудованном или не оборудованном ИПУ, определяется для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электрообеспечения - в соответствии с **подпунктом 1 пункта 3** приложения N 2 к Правилам (п. 23);

24. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа **потребителем** в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем помещение для снятия показаний ИПУ, на основании извещения Исполнителя, потребитель обязан в течение недели сообщить Исполнителю о дате и времени снятия показаний, в противном случае Исполнитель вправе произвести расчет размера платы за КУ исходя из нормативов потребления КУ;

31. В случае неисправности хотя бы одного ИПУ, или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с расчетными (нормативными) величинами.

32. В период ремонта и поверки ИПУ, размер КУ исчисляется исходя из показаний за 6 предшествующих месяцев, но не выше нормативов потребления КУ.

34. В случае обнаружения несанкционированного подключения к ВДИС, предназначенных для предоставления КУ, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), исполнитель вправе произвести потребителю перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета КУ за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с **потребителем** по нормативам (расчетным значениям) до дня устранения нарушений включительно.

35. Плата за КУ вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

40. Потребители вправе по своему выбору: а) оплачивать КУ наличными денежными средствами и/или в безналичной форме; в) вносить плату за КУ за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения; г) осуществлять предварительную оплату КУ в счет будущих месяцев.

41. Условия отсрочки или рассрочки оплаты КУ (в т.ч. погашение задолженности по оплате КУ) согласовываются с **исполнителем**.

50. **Исполнитель** имеет право: а) требовать внесения платы за потребленные **коммунальные услуги**, а уплаты неустоек (штрафов, пеней); б) требовать допуска в занимаемое потребителями **жилое помещение** работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине

потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей **исполнителя** (в том числе работников аварийных служб); г) осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ, их исправности, а также целостности на них пломб; д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу **потребителю** горячей воды, электрической энергии и газа; е) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и договором.

52. **Потребитель** обязан: а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, ИПУ немедленно сообщать о них **исполнителю** и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению; б) при пожарах, авариях на ВДИС, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании **коммунальных ресурсов**, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу; в) в целях учета коммунальных ресурсов, использовать ИПУ, внесенные в государственный реестр средств измерений; г) обеспечить сохранность пломб на ИПУ; д) допускать в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время; е) обеспечить допуск для снятия показаний ИПУ; **ж) информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования КУ и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений**; з) своевременно и в полном объеме вносить плату за КУ, за несвоевременную оплату оплачивать пени; и) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством и договором.

53. Потребителю запрещается: а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках ВДИС, указанных в техническом паспорте **жилого помещения**; б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения **исполнителя**; в) самовольно присоединяться к ВДИС или присоединяться к ним в обход ОДПУ и ИПУ, вносить изменения во ВДИС без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на МКД или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения; г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте **жилого помещения**; д) самовольно нарушать пломбы на ИПУ и ОДПУ, демонтировать ИПУ и ОДПУ и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

54. При временном отсутствии **потребителя в жилом помещении** более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. Перерасчет осуществляется при отсутствии в жилом помещении ИПУ по соответствующим видам КУ (п55).

56. Перерасчет осуществляется на основании письменного заявления **потребителя**, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении; в) проездные билеты, оформленные на имя **потребителя** (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии; г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; д) свидетельство о регистрации по месту пребывания; е) справка организации, осуществляющей охрану **жилого помещения**, в котором **потребитель** временно отсутствовал; **ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.**

57. **Исполнитель** вправе проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

58. Перерасчет размера платы за КУ производится пропорционально количеству дней временного отсутствия **потребителя**, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выезда с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

79. **Исполнитель** вправе без предварительного уведомления **потребителя** приостановить предоставление КУ в случае: а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газо-снабжение, а также водоотведение; б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

80. **Исполнитель** вправе приостановить или ограничить предоставление **коммунальных услуг** через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае: а) при наличии у потребителя более 3-х месячной задолженности по оплате одной или нескольких КУ; б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию ВДИС, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД; в) выявления факта самовольного подключения **потребителя** к ВДИС; г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов; д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики ВДИС, указанные в техническом паспорте **жилого помещения**; е) неудовлетворительного состояния ВДИС, за техническое состояние которых отвечает **потребитель**, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан,

82. Приостановление или ограничение предоставления КУ может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление КУ возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, вызвавших ограничения, в т.ч. с момента полного погашения **потребителем** задолженности. При ограничении предоставления КУ **исполнитель** вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных КУ и (или) ввести режимное предоставление КУ (83). Приостановление или ограничение предоставления КУ не может считаться расторжением договора (84).

2 прил №2. При оборудовании МКД ОДПУ размер платы за КУ (за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) определяется по формуле:

$$P_{\text{ку}2.i} = \left(V_D - \sum V_{\text{нк.i}} \right) \times T_{\text{ку}} \times \frac{n_i}{n_D}, \text{ где } V_D - \text{объем (количество) КУ, фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию ОДПУ (м}^3\text{); } V_{\text{нк.i}} - \text{объем}$$

КУ, потребленный за расчетный период в i-том нежилом помещении (м³), $T_{\text{ку}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ - руб./м³; n_i - количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i-том жилом помещении (чел.); n_D - количество граждан, проживающих в помещениях дома, не оборудованных ИПУ (чел.); Или по формуле:

$$P_{\text{ку}3.i} = \frac{V_D}{V_{\text{n.p}} + V_{\text{n.n}}} \times V_i \times T_{\text{ку}}, \text{ где } V_{\text{n.p}} - \text{суммарный объем (количество) КУ, потребленный за расчетный период в помещениях, оборудованных ИПУ (куб. м, кВт\cdot\text{час}); } V_{\text{n.n}} - \text{суммарный объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в помещениях, не оборудованных ИПУ и определен}$$

ленный для жилых помещений - исходя из нормативов потребления КУ (м³); V_i - объем коммунального ресурса рассчитанный либо по данным ИПУ, либо по нормативам (м³); $T_{\text{ку}}$ - тариф на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законами РФ (руб./ м³);

П 6 прил №2 . В случае неоднократного (2 и более раз) отказа **потребителем** в допуске **исполнителя** (уполномоченных им лиц) в занимаемое потребителем помещение для снятия показаний ИПУ размер платы за КУ исчисляется по нормативам (расчетному методу), начиная с месяца, в котором потребитель во второй раз не допустил указанных лиц для снятия показаний ИПУ, до месяца (включительно), в котором потребитель устранил указанное нарушение.

Постановлением правительства РФ от 06.05.11г №354 утверждены новые Правила пре-

доставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД, вступающие в силу по истечении 2 месяцев со дня вступления в силу изменений, которые вносятся в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 306. Принципиальными новациями по отношению к предыдущим Правилам 307 являются следующее.

32. Исполнитель имеет право: «б» и «г») требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время; и для проверки правильности снятия потребителем показаний ИПУ (в том числе лиц, с которыми исполнитель заключит соответствующий договор).

34. Потребитель (дополнительно к прежним правилам) обязан: в) ежемесячно снимать показания ИПУ в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 26-го числа текущего месяца; д) поверять ИПУ, предварительно информируя исполнителя о планируемой дате поверок; е) допускать в помещение представителей исполнителя, но, как правило, не чаще 1 раза в 3 месяца (если иное не установлено Правилами), а для ликвидации аварий - в любое время; з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

35. Потребитель не вправе: в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД; г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать ИПУ и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных ПУ; д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления КУ отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

40. Потребитель КУ в МКД в составе платы за КУ отдельно вносит плату за КУ, предоставленные потребителю в помещении, и плату за КУ, потребляемые в процессе использования общего имущества (ОДИ) в МКД (далее – КУ на ОДИ).

44. Размер платы за КУ на ОДИ, оборудованном ОДПУ, определяется в соответствии с прил N 2 к Правилам и рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) помещения.

80. Учет объема КУ, предоставленных потребителю в помещении, осуществляется с использованием ИПУ утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений.

81. Ввод установленного ИПУ в эксплуатацию осуществляется исполнителем на основании поданной ему собственником заявки. При этом Исполнитель обязан (п.82): а) проводить проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию ИПУ; б) проводить проверки достоверности представленных потребителями сведений о показаниях ИПУ.

91. Перерасчет размера платы за КУ осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

п10 прил 2. Размер платы за КУ на ОДИ для i-го помещения согласно пунктам 44 - 48

Правил определяется по формуле 10: $P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$, где: $V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) КУ на ОДИ, приходящийся на i-е помещение (исходя из общей площади МКД и конкретного помещения, выраженной в м²); $T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством РФ.

Указанным Постановлением №354 от 06.05.11 г уточнены Правила содержания ОДИ в МКД (утв постановлением от 13.08.06г №491 – далее Правила 491), в частности, уточнен состав ОДИ в части ВДИС. Подпунктами «ж», «и», «к» п. 10 Правил 491 определены требования об энергосбережении о повышении энергетической эффективности ОДИ, в том числе обеспечение установки и ввода в эксплуатацию ОДПУ КУ (осмотры, техническое обслуживание, поверка ПУ и т.д.). Также определено, что расходы собственников за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание ОДИ в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт ВДИС, обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и КУ, на снятие показаний ПУ, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и КУ, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и КУ (п. 29 Правил);

Пункт 38.1 Правил 491 предписывает, что в случае если собственники помещений МКД до 01.01.13 г. не обеспечили оснащение дома ОДПУ, они обязаны, в соответствии с частью 12 статьи 13 Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ", возместить расходы управляющей организации (или иного лица, установившего ОДПУ).

*В соответствии с п 7 Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса, утвержденных приказом Минрегиона России от 15.02.11г №47, тарифы на горячую воду (ГВС) и надбавки к таким тарифам устанавливаются уполномоченными органами власти только для организаций коммунального комплекса (ОКК), осуществляющих непосредственное производство ГВС с использованием водяной системы теплоснабжения, в которой не предусматривается использование сетевой воды (теплоносителя) потребителем путем ее отбора из тепловой сети (то есть для закрытой системы теплоснабжения). Если ГВС осуществляется в водяной системе теплоснабжения, в которой вся или часть сетевой воды (теплоносителя) используется путем ее отбора из тепловой сети для удовлетворения нужд потребителя в горячей воде (далее - открытая система теплоснабжения, как в городе Конаково), потребители оплачивают: тепловую энергию (мощность), используемую для целей ГВС, по тарифам, установленным в соответствии с **законодательством РФ в сфере теплоснабжения (руб за Гкл)**; расход теплоносителя на цели ГВС исходя из удельной стоимости подготовки 1 куб. метра воды в открытых системах теплоснабжения соответствующей теплоснабжающей организацией (руб за 1м3).*

Сообщаем также, что УК **на возмездной** основе осуществляет в силу нижеприведенных норм законодательства организацию услуг по ремонту ВДИС и установке приборов учета (ПУ), включая индивидуальных (ИПУ) в помещениях МКД, находящихся в управлении УК.

Установка ИПУ – это, как правило, существенная экономия семейного бюджета. Тариф отпуска воды за 1м3 по ИПУ и без них одинакова, но количество отпускаемой воды контролируется только при наличии ИПУ – без них оплата осуществляется исходя из нормативов, рассчитанных по норме более 250 литров на человека. Израсходовать такое количество большинству людей само по себе достаточно сложно (хотя некоторые жители именно столько расходуют). При бережном же расходовании ресурса экономия может составить еще больший объем. Установка ИПУ также решает проблему, связанную с перерасчетом за КУ в период временного отсутствия и освобождает граждан от сложной процедуры сбора и предоставления справок и документов, подтверждающих факт отсутствия. Подсчитано, что затраты на установку и дальнейшее обслуживание ИПУ зачастую окупаются в течение 2-х лет (а зачастую – быстрее).

В соответствии с частями 1,2,5,8,9,10 ст. 13 Федерального закона от 23.11. 09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...»: (1). Энергоресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета (далее ПУ). (2). Расчеты за ресурсы должны осуществляться по данным ПУ. Расчеты за ресурсы без ПУ могут осуществляться с применением расчетных способов определения количества ресурсов, установленных в соответствии с законодательством РФ, таким образом, чтобы стимулировать потребителей к осуществлению расчетов на основании ПУ. (5). **До 1 июля 2012 года собственники** помещений в МКД **обязаны обеспечить** оснащение таких домов общедомовыми ПУ и ИПУ используемых воды, природного газа, тепло и электроэнергии, а также **ввод установленных ПУ в эксплуатацию (в части ПУ газа – до 2016 года)**. (8). Действия по установке, замене, эксплуата-

ции ПУ используемых ресурсов **вправе осуществлять лица, отвечающие установленным требованиям.** (9). С 1 июля 2010 года уполномоченные лица (РСО (в части общедомовых ПУ) и УК (в части ИПУ) обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации ПУ на основании соответствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон.

В силу ст. 548 ГК РФ правила, предусмотренные статьями 539-547 ГК РФ а для договоров энергоснабжения, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией и водоснабжением. В реализацию данной нормы Правительством РФ утверждены Правила пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ (постановление от 12.02.1999 N 167) – далее Правила. В соответствии с п. 11 Правил отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам (статьи 426, 539-548 ГК РФ), заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией ВКХ. Учет количества полученных ресурсов осуществляется в соответствии с разделом IV, пунктами 32-57 Правил. Для учета объемов отпущенной абоненту питьевой воды и принятых сточных вод используются ПУ, внесенные в государственный реестр, по прямому назначению, указанному в их технических паспортах; с этой целью оборудуются узлы учета (п. 34 Правил).

В соответствии с п. 36 Правил абонент получает в организации ВКХ исходные данные, а также рекомендации по типам и характеристикам средств измерений (технические условия-ТУ). Пунктом 37 предусмотрено, что проектирование, монтаж и эксплуатация узлов учета производятся в соответствии с нормативно-технической документацией и инструкциями изготовителей ПУ, при этом могут составляться схемы (эскиза) установки ПУ в соответствии с п. 38 Правил. В соответствии с п 44-46 Правил учет полученного ресурса и снятия показаний ПУ, ведение и хранение необходимой документации по учету, выполнение расчетов и составление отчетных документов по определению количества ресурса за расчетный период осуществляются абонентом или уполномоченным им лицом, **при этом за организацией ВКХ, согласно п. 47-48 Правил, остается контроль правильности снятия абонентами показаний ПУ и представления ими сведений об объемах ресурса, а абоненты обязаны обеспечить уполномоченным представителям ОВКХ беспрепятственный доступ.**

В соответствии с п/п 4 п. 5 Порядка заключения и существенные условия договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов (утв. **приказом** Минэнерго РФ от 07.04.10г. N 149), для решения вопроса по установке ПУ заказчик (абонент) направляет исполнителю письменную заявку, в том числе содержащую основные требования заказчика к ПУ, соответствующие требованиям нормативных правовых актов РФ. Исполнитель: не вправе требовать от заказчика представления сведений и документов, не предусмотренных Порядком (п.8); представляет договор на установку ПУ и/или выдает заказчику ТУ на установку ПУ, которые, как правило, должны содержать перечень мероприятий, осуществляемых заказчиком, по технической подготовке объекта для установки (замены) ПУ (п.11).

Важным моментом в установке приборов учета **является выдача заявителям ТУ** (которые в силу п.11 указанного Порядка оформляются исполнителем в любом случае), а также опломбировка ПУ (ИПУ) в соответствии с абзацем 11 Примерной Формы утвержденной приказом Минэнерго от 16.04.10г. N 178, которым определено, что так как **ПУ** предназначен для расчетов за КУ, оказываемые УК, то при пользовании услугами по установке, замене и (или) эксплуатации ПУ **третьих лиц** гражданам необходимо совершить действия, обеспечивающие участие нашей организации в процессе установки, замены и (или) эксплуатации, проверки и **пломбировании ПУ(ИПУ).**

Учитывая положение ст. 548 ГК РФ, вопросы установки ПУ также могут регулироваться аналогичными документами для энергетики – в данном случае Правилами недискриминационного доступа к услугам по передаче электроэнергии (утв. **постановлением** Правительства РФ от 27.12.04 г. N 861). **В соответствии с п. 30 указанных Правил в ТУ включаются только работы, относящиеся к установке ПУ, при этом заявитель (абонент) вправе самостоятельно либо с привлечением третьих лиц произвести работы по оборудованию точки поставки приборами учета.**

В соответствии с п.п. 136, 138 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии" (с последними изменениями от 31.12.10 г.), утвержденными Постановлением Правительства РФ от 31.08.06г. N 530 оплата потребленного ресурса, в том числе гражданами, включая передачу и потери, осуществляется по ПУ, типы которых утверждены полномочным органом власти и внесены в государственный реестр средств измерений. Стороны процесса ресурсоснабжения определяют порядок проектирования, монтажа, приемки в эксплуатацию, технического обслуживания и эксплуатации приборов учета, порядок снятия показаний и прочее в соответствующих договорах, в том числе купли-продажи (поставки) ресурса. По согласованию сторон для выполнения указанных работ допускается привлечение 3-й стороны (п.139 указанных Основных положений). Владелец объекта, на котором установлен данный ПУ, обеспечивает его сохранность, целостность и обслуживание. Ресурсоснабжающие организации на основании соответствующих договоров с гражданами-потребителями обеспечивает за их счет установку, замену в случае выхода из строя, утраты или истечения срока эксплуатации, а также обслуживание (поверку, калибровку, замену) ПУ, если гражданин не заключит договор на установку и (или) обслуживание его ПУ с иным лицом (п.1 40). В случае если потребителю услуг требуется установка ПУ, он вправе направить в адрес поставщика соответствующее заявление, а последний направляет в адрес заявителя документ, содержащий ТУ (п. 24.1).

Таким образом, приведенные выше нормы нормативных актов предусматривают для граждан возможность самостоятельного привлечения третьих лиц (кроме УК) для установки ПУ (несмотря на то, что 261-ФЗ прямо возложил данную функцию на УК, однако, УК вправе определить собственникам условия установки ПУ путем выдачи ТУ, а собственникам необходимо совершить действия, обеспечивающие участие нашей организации в процессе их установки, замены и (или) эксплуатации, проверки и пломбирования. Так как в соответствии с частью 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11. 09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении..." УК обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации ПУ на основании соответствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон, то и, следовательно, выполнение части указанной функции (как то: **выдача ТУ и опломбировка ПУ**) должно осуществляться на возмездной основе, в противном случае это означало бы вмешательство государства в экономические отношения без возмещения выпадающих доходов (либо возлагало бы на государство обязанность финансировать данные виды работ). **При этом ни в одном из действующих нормативных акте и законе не содержится норма о бесплатном оказании услуги по выдаче ТУ на установку ПУ и опломбировке ПУ.**

В отличие от ПУ газа и электроэнергии, опломбировка которых преследует цель защиты интересов ресурсоснабжающих организаций (РСО) от несанкционированного доступа к потреблению неучтенного ресурса, опломбировка внутриквартирных (индивидуальных) приборов учета (ИПУ) осуществляется в интересах неограниченного круга лиц, проживающих в МКД, так как в этом случае, при хищении ресурса лицами, у которых задекларировано наличие, но не правильно установлен и/или не опломбирован ИПУ, делающий возможность неучтенного расхода ресурса (его хищение) либо иное манипулирование с ИПУ, пострадают иные жильцы, на которых будут распределены внутридомовые потери ресурса, рассчитываемые как разница между показаниями ОДПУ и данными ИПУ и рассчитанного по нормативам объема. Учитывая, что за правильность исчисления платежей отвечает Исполнитель КУ, управляющая компания обязана в интересах всех собственников (нанимателей) дома обеспечить контроль за работой ИПУ. Безусловно, на возмездной основе.

В соответствии с Правилами 307, ст. 156-158 ЖК РФ и договором управления УК организовывать начисление с боры платежей за услуги ЖКХ. Размер платы за КУ рассчитывается исходя из объема потребляемых КУ, определяемого **по показаниям ПУ и/или** исходя из нормативов потребления КУ (ч.1 ст. 157 ЖК РФ). Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за услуги ЖКХ (ст. 153). Плата за КУ включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление (ст. 154). КУ предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ Правилами 307, собственники помещений в МКД обязаны оплачивать КУ исходя из показаний ОДПУ и ИПУ, при этом УК вправе осуществлять

проверку правильности снятия потребителем показаний ИПУ, их исправности, а также целостности на них пломб (п.4, 22, п/п «г» п. 50 Правил 307).

Исходя из обязанностей, предусмотренных п/п «а», «в», «г», «е», «з» п. 52 Правил 307, в части оплаты КУ, **Потребитель** обязан: для учета коммунальных ресурсов использовать ОДПУ и/или ИПУ, внесенные в государственный реестр средств измерений, обеспечивать их содержание, своевременный ремонт и сохранность, в том числе пломб на них, а также обеспечивать допуск представителей Исполнителя для снятия их показаний.

В соответствии с приложением №2 к Правилам 307, плата за КУ для граждан, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных ИПУ, исчисляется по формулам (3) и (6) и (9)– в зависимости от наличия ОДПУ и ИПУ.

Из вышесказанного очевидно, что начисление услуг в целом по дому для всех граждан, как имеющих ПУ, так и нет, взаимозависимо, следовательно, для УК, как исполнителя КУ, важно обеспечить контроль за показаниями ОДПУ и ИПУ, в противном случае возможно неправомерное завышение (или занижение) услуг для одной из указанных категорий, что не допустимо. Для этого УК обязана иметь специальную службу по учету ПУ с возмещением дополнительных расходов со стороны собственников (так как ранее данные расходы УК не несла, и собственниками не оплачивались).

Подчеркиваю, сложность данной ситуации заключается в том, что у иных РСО абонентские службы созданы исторически, и затраты на их содержание включены в тарифы на КУ, чего наша компания делать не вправе. Однако и безвозмездное оказание услуг действующее законодательство не предусматривает. Следовательно, объективные затраты, возникающие у УК в этой связи, должны возмещаться потребителями по аналогии с иными предприятиями. Еще раз отмечу, установка ПУ – это не прихоть УК, а обязанность собственников (уполномоченных лиц), установленная законом. Следовательно, если мы живем в демократическом обществе, каждый его член обязан исполнять законы и нести расходы, возникающие с таким исполнением, что соответствует принципам, установленным статьями 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст.30, 31,36, 39, 61 67, 68,156,158 ЖК РФ, п. 2, 10, 28, 29, 31, 41 Правил 491 собственник помещений МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственники и члены их семей несут расходы по содержанию принадлежащего им имущества. Экономически-обоснованные расчеты (ЭОТ) дополнительных затрат УК (уполномоченных) лиц, связанных с установкой и контролем за работой ПУ, их опломбировке и выдаче технических условий (ТУ) составляют (на 2011 год):

№ п/п	Расценки	Величина в разрезе кол-ва ИПУ,руб				
		1	2	3	4	
1.1	<i>Расчет цены за контрольный осмотр, снятие показаний, опломбировку ИПУ</i>	ЭОТ	474	790	1106	1422
1.2		цена	200	200	270	300
1.3	<i>Плата за опломбировку:</i>		250	350	430	500
2.1	<i>Выдача Технических условий</i>	ЭОТ	307	307	307	307
2.2		цена	250	250	250	250

Сведения о размере платежей (в рублях) **за опломбировку** 1-го ПУ (из открытых источников) по России: Челябинск – 160, Бакал (Челябинская обл) – 190, Новокузнецк – 150, Санкт-Петербург – от 400 до 700, Пенза – 270, Ярославль – от 100 до 300-х, Омск – от 258, Смоленск – от 298 до 451, Серов – 250, Киров – 300, Еврейский АО, Апатиты – 420, Томск – 262, Барнаул – 452, Брянск – 281, Вологда – 156, Сосновый Бор – 220 рублей, Тверь (Тверь-Водоканал) – от 224 до 538, Тамбов – 500, Нижневартовск – от 265 до 378 (за 4 ИПУ), Дубна – 406 (за 2 ИПУ). Выдача ТУ: Санкт-Петербург – 2100, Новокузнецк – 650, Нижний Новгород (включая опломбировку) – от 600 до 900, Нижневартовск – 401, Клин – от 400 до 710

Таким образом, расценки нашей компании не выходят за рамки среднероссийских, а как можно видеть, намного их ниже. Цена работ по ремонту ВДИС, включая установки ИПУ и запорной арматуры, составляет (в т.ч. для **льготной категории: инвалидов, пенсионеров, граждан, имеющих 2-х и более детей**):

№	Условие	ИПУ:	1	2	3	4
1	Общая цена	база	3190	6050	8730	11590
1.1		акция!	2850	5400	7800	10350
2.	в т.ч. для льготников	база	2700	5270	7560	10000
2.1		акция!	2420	4700	6750	8950
3	Оплата в рассрочку: руб в мес	база	290	290	350	400
3.1		акция	260	260	310	350
4	Кол-во месяцев рассрочки		12	24	30	36
5	в т.ч. для льготников	база	250	250	300	340
5.1		акция	225	225	270	300

Цена установки ПУ, включающая только установку 2-х водометров, фильтров, присоединительной арматуры – без установки вентилях (из открытых источников): в Твери - 2300 руб за 1 ИПУ (ООО «ВСК-Центр»), 4100 руб за 2 ИПУ («Монтаж ИР Сервис»), в Москве – 2300-2500 руб (ООО «Техпромресурс»), в г. Удомля 3200-3800 руб за 1 ИПУ (ООО «УК «Умный дом»)), в г. Клин – 6132 руб за 2 ИПУ (ООО «Жилсервис»), г. Дубна – 5500 руб за 2 ИПУ (ООО «Тепловодомер-Сервис»), 6879 руб за 2 ИПУ, 11867 руб за 4 ИПУ (ООО «Управдом-Дубна»), в г. Конаково цена установки у различных управляющих компаний и иных лиц за 2 ИПУ доходит до 7,5 тыс рублей. Как видно из Таблицы выше цены нашей компании, особенно для льготной категории, намного ниже, чем у иных компаний, в том числе в г. Конаково (учитывая, что в цену работ включена замена запорных устройств (вентилей)).

Наша УК неоднократно доводила до сведения граждан всю необходимую информацию, в т.ч. через СМИ и сайт kongilfond.ru. УК не является торговой, не осуществляет реализацию однородных товаров большого ассортимента: как для УК, наша задача заключена в поставке (организации поставки) услуг ЖКХ; оказание услуг по установке ПУ– это дополнительная составляющая текущего ремонта имущества дома (квартиры). При этом законом и иными актами не установлены специальные правила установки ПУ (кроме ст. 13 закона 261-ФЗ).

В соответствии с п. 4.3. Постановления КС РФ от 29.03.11 г. N 2-П и ст. 13,14,15,65,84,85,86 Бюджетного кодекса (БК) РФ бюджеты публично-правовых образований предназначены для исполнения расходных обязательств соответствующего публично-территориального образования, которые обуславливаются установленным законодательством РФ разграничением полномочий федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления и в соответствии с которыми осуществляется формирование расходов бюджетов бюджетной системы РФ (статьи 13, 14, 15 и 65), возникающих, в соответствии с п.1 ст. 84 (расходные обязательства РФ), п.1 ст.85 (расходные обязательства субъектов РФ), п. 1 ст. 86 БК РФ (расходные обязательства органов местного самоуправления) из принимаемых указанными публично-правовыми образованиями (их органами) соответствующих законов, иных нормативно-правовых актов и заключаемых от имени публично-правового образования договоров (соглашений) по вопросам, отнесенным Конституцией РФ к предметам их ведения (ст 71-73, главой 9 Конституции РФ).

Следовательно, возложение на иных лиц обязанности исполнять финансовые обязательства, возникающие из решений, принятых публично-правовыми образованиями в рамках своей компетенции, без соответствующей компенсации, нарушает не только нормы БК РФ, но и конституционный принцип, гарантирующий свободу экономической деятельности (ст 8, ч 1)..

Частью.1.ст. 83 БК РФ определено, что если принимается закон либо другой нормативный правовой акт, предусматривающий увеличение расходных обязательств по существующим видам расходных обязательств или введение новых видов расходных обязательств, которые до его принятия не исполнялись ни одним публично-правовым образованием, указанный нормативный правовой акт должен содержать нормы, определяющие источники и порядок исполнения новых видов расходных обязательств, в том числе в случае необходимости порядок переда-

чи финансовых ресурсов на новые виды расходных обязательств в соответствующие бюджеты бюджетной системы РФ. Убытки (вред), причиненные гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, в том числе издания не соответствующего закону или иному правовому акту акта государственного органа или органа местного самоуправления, подлежат возмещению РФ, соответствующим субъектом РФ или муниципальным образованием (ст. 16 и ст. 1069 ГК РФ).

В соответствии с п.2. 2,4 Постановления КС РФ от 18 июля 2003 г. N 14-П, в корреспонденции с Постановлением КС РФ от 23.02.1999 N 4-П, Конституцией РФ гарантируются свобода экономической деятельности, составляющая одну из основ конституционного строя (ст.7 ч.1), а также такие основные неотчуждаемые права и свободы человека, как право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ст.9, 34 ч.1, ст.35 ч.2), при этом такие права, включая свободу предпринимательской деятельности и свободу договоров, могут быть ограничены федеральным законом в соответствии со статьей 71 (п "в" и "о") Конституции РФ, но только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ст.55, ч3, Конституции РФ во взаимосвязи с ее ст 8, 17, 34 и 35), при этом ограничения должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными и необходимыми.

Гражданский кодекс РФ в качестве основных начал гражданского законодательства закрепляет равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (п1 ст.1 ГК РФ), определяя предпринимательскую такой деятельностью, которая является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке (абз 3 п.1 ст.2 ГК РФ). **Убыточная деятельность обществ (предприятия) не соответствует** его предназначению как коммерческой организации, преследующей в качестве основной цели извлечение прибыли (п.1.ст.50 ГК РФ).

В силу ст 8, 17 (ч3), 19 (ч 1 и 2), 34 (ч1), 35 (ч 1 и 2) и 55 Конституции РФ и конкретизирующих их основных начал гражданского законодательства осуществление предпринимательской деятельности, свободы договоров и права собственности не должно нарушать права и свободы других лиц. Поэтому при определении правового положения обществ как участников гражданского оборота и пределов осуществления ими своих прав и свобод **законодатель обязан обеспечивать баланс прав и законных интересов** обществ и третьих лиц.

В соответствии с ч. 1. ст. 15 Федерального закона от 26.07.06г. N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (с последними изменениями от 1 марта 2011 г.) федеральным органам исполнительной власти, органам государственной власти субъектов РФ, органам местного самоуправления, иным лицам запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: 1) введение ограничений в отношении осуществления отдельных видов деятельности или производства определенных видов товаров; 2) необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством РФ требований к товарам или к хозяйствующим субъектам; 3) установление запретов или введение ограничений в отношении свободного перемещения товаров в РФ, иных ограничений прав хозяйствующих субъектов на продажу, покупку, иное приобретение, обмен товаров.

Таким образом, возложив на УК (как и на иные РСО) обязанность по установке ПУ, законодатель не указал, что данные услуги должны оказываться потребителям бесплатно, более

того, в соответствии с ч 9 ст. 13 Федерального закона от 23.11.09 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности..." прямо указал, что *установка ИПУ осуществляется на основании соответствующего договора, цена которого определяется соглашением сторон* – то есть не бесплатно!

Вновь обращаем внимание на то, что в ходе многочисленных проверок установлено, что некоторыми собственниками (нанимателями) жилых помещений нарушаются действующие нормы и правила по содержанию и ремонту принадлежащих им (используемых ими) жилых помещений и общедомового имущества, в том числе в вопросах переустройства и перепланировке.

В соответствии с Правилами 170 (Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. N 170) «переоборудование помещений в МКД допускается проводить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке (п.1.7.1. Правил).. Под «переоборудованием» помещений понимают, в том числе, прокладку новых или замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электросетей и устройств для установки, стиральных машин и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения; перепланировка помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров (п.1.7.1). В соответствии со ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения. перепланировка – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт.

Переоборудование и перепланировка квартир, ведущее к нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, ухудшению условия эксплуатации и проживания граждан дома или квартиры не допускаются (п. 1.7.2, 1.7.3 Правил). Лица, допустившие самовольное переустройство (переоборудование), обязаны привести их в прежнее состояние (1.7.4, ст 29 ЖК), в противном случае, суд может принять решение о лишении собственника права собственности путем продажи с публичных торгов такого жилого помещения или о расторжении в отношении нанимателя договора найма.

На основании ст. 26, 28 ЖК РФ переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления.

Таким образом, при проведении каких-либо работ по перепланировке или переустройству жилого помещения (например, снос (устройство новых) стен и проемов в них, смена (устройство) радиаторов, трубопроводов, полотенцесушителей ванн-джакузи, душевых (с изменением материалов), устройство подвесных и натяжных потолков, установка посудомоечных, стиральных машин, кондиционеров и т.д., объединение комнат, изменение их назначения и т.д.) Вам надлежит в обязательном порядке согласовать данные работы с соответствующим уполномоченным органом Администрации города Конаково и с управляющей компанией (взяв соответствующие ТУ).

Категорически ЗАПРЕЩАЕТСЯ устанавливать на кухонных стояках диаметром меньше 50 мм стиральные и посудомоечные машины, а также вбрасывать в канализационную систему бумагу, ветошь, пищевые отходы, памперсы, средства гигиены, ведущие к засору канализации – уважайте, пожалуйста, не только свой комфорт, но и комфорт соседей, так как одним из последствий устранения засоров является негативное состояние воздушной среды. При этом, в случае установления виновных лиц, затраты по устранению указанных аварийных ситуаций будут возложены на этих лиц.

Обратите внимание на то, что проектная нагрузка электропроводки наших многоквартирных домов и жилых помещений рассчитана на 3,5 кВт. Фактически граждане используют электроприборы с совокупной мощностью более 3,5кВт (электрочайники, фены, утюги, микроволновки, кофевarki, миксеры, стиральные и посудомоечные машины, допускают одновременную работу нескольких телевизоров, музыкальных центров и компьютеров), отчего электропроводка, не рассчитанная на такую нагрузку, не выдерживает, что приводит к аварийным си-

туациям, из-за которых происходят перебои в электроснабжении, скачки напряжения в сети, а, следовательно, результатом всего становится выход электроприборов из строя.

В связи с изложенным, УК настаивает на том, чтобы лица, имеющие указанные перечень электроприборов и допускающие увеличенную нагрузку на электрическую сеть, установили современные системы защиты от перенапряжения (например, АСП), что позволит не только сохранять в целостности Ваше оборудование, но и может предотвратить более серьезный ущерб имуществу и жизни людей (например, не допустив возгорание проводки). Кроме того, гражданам необходимо четко следовать инструкциям по подключению и эксплуатации приобретаемых приборов (например, отключать их от сети при неиспользовании), а также подключать энергоёмкие приборы (стиральные и посудомоечные машины, иное) только на основании ТУ, выдаваемых УК. В противном случае, вся ответственность за аварийные ситуации в будущем и имущественный ущерб будут возложены на виновных граждан.

Уведомление от 04.08.11г. Настоящим в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ, в т.ч. ст. 44-48 ЖК РФ, наша компания, как инициатор проведения общего собрания и уполномоченный представитель собственника муниципальной доли предлагает всем собственникам помещений, расположенных в многоквартирных домах, находящихся в управлении нашей компании, принять участие в общем собрании собственников жилых и нежилых помещений в Вашем доме в форме заочного голосования путем заполнения с 01 по 30 сентября 2011 года расположенных на счетах-квитанциях, либо полученных в службе эксплуатации (Горького, 5 и Строителей, 20) на отдельных листах Решений (Бюллетеней) по следующему вопросу повестки дня: утверждение Основных Критерий формы и текста договора управления от 18.06.11г (размещенным по адресу в сети интернет: <http://kongilfond.ru/services/management/> и в газете «Конаковская панорама» от 04.08.11г).

Указанные выше Критерии вводятся взамен Основных Критерий формы и текста договора управления №2/01 от 03.03.06г или №1101-01 от 11.01.08г (размещенным по адресу в сети интернет: <http://kongilfond.ru/services/management/>).

Собственник может принять участие в заочном голосовании по вопросам повестки дня с 01 по 30 сентября 2011 года, передав заполненные бюллетени по вопросам голосования обратившемуся к нему представителю инициатора собрания или по адресу: г. Конаково, улица Горького, д. 5. или уполномоченным лицам инициатора собрания (в кассовых пунктах ООО «ГИРЦ», расположенных на Ленина, 21, Энергетиков, 11, Горького, 8, Строителей, 20). Дата окончания приема решений 30 сентября 2011г. Бюллетень для голосования будет размещен в разделе «примечания» счетов-квитанций (проект-<http://kongilfond.ru/services/management/>). Решения необходимы в том числе связи с изменением в законодательстве, в частности, с вступлением в силу закона РФ от 04.06.11г №123-ФЗ, в частности ст. 161-1 ЖК РФ. Членами счетной комиссии будут являться: представители Управляющей компании, представители Отдела по управлению имуществом Администрации города Конаково, один из членов Совета МКД. Информация о результатах голосования будет опубликована на сайте компании или в счетах-квитанциях.

Образец Бюллетеня голосования: Вопрос повестки дня (уведомление от 04.08.11г.): утвердить Основные Критерии формы и текста договора управления от 18.06.11 (в т.ч. размещены на сайте: <http://kongilfond.ru/services/management/> и в газете «Конаковская панорама» от 04.08.11г). Результат голосования (поставить любой знак): за: _____ против: _____ воздержался: _____. Документ о праве собственности: _____ Подпись собственника.

Основные Критерии формы и текста договора управления (далее ДУ) от 18.06.11г №806-01/366

А. Термины и определения, используемые в настоящих Критериях и ДУ:

- a1. **Помещение (в т.ч. жилое и нежилое)**- часть Многоквартирного дома (МКД), выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо РФ, субъектов РФ, муниципального образования.
- a2. **Общее (общедомовое) имущество (ОДИ)** - имущество, являющееся принадлежностью к Помещениям, находящееся в общей долевой собственности Собственников помещений для обслуживания, использования и доступа к Помещениям, тесно связанное с ним назначением и следующие их судьбе, обслуживающие более одного Помещения в МКД, в т.ч. меж-

квартирные лестничные площадки, лестницы, лифты и их шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, механическое, электрическое, инженерно-техническое и иное оборудование и имущество, находящееся в МКД за пределами или внутри Помещений и обслуживающее более одного Помещения, в том числе антенное хозяйство; земельный участок, на котором расположен МКД и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объекты, расположенные на указанном земельном участке. Перечень ОДИ в МКД приводится в Приложении № 1 к ДУ.

- а3. **Многokвартирный дом (МКД)** - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем МКД, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или нежилых целей (Помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (ОДИ) находятся в общей долевой собственности Собственников (то есть лиц, владеющих на праве собственности жилыми и/или нежилыми Помещениями в МКД, имеющих право на долю в общей собственности на ОДИ в МКД).
- а4. **Потребители** - Собственники и/или наниматели (уполномоченные ими лица) Помещений в МКД, у которого имеются отвечающие установленным требованиям принимающие устройства (в том числе через ОДИ), присоединенные в конечном итоге к сетям ресурсоснабжающих организаций (РСО) – для поставки коммунальных услуг (КУ), а также проживающие в помещениях (пользующиеся, распоряжающиеся помещениями) МКД и несущие финансовые и иные обязательства по содержанию ОДИ.
- а5. **Договор управления (ДУ)** – По такому договору УК по заданию и за счет Собственников в течение согласованного срока за плату (плату за управление -ПУ) обязуется управлять МКД с целью организации обеспечения надлежащего содержания и ремонта ОДИ в таком доме, а также организовывать предоставления КУ потребителям за счет вносимых ими обязательных целевых взносов (платежей) на содержание и ремонт жилья (СРЖ) и КУ. ДУ является агентским, и заключается в соответствии с главой 52 ГК РФ, в связи с чем собственники, как принципалы, не вправе в период действия ДУ оспаривать и признавать действительными действия УК, как агента, по исполнению ДУ от имени, за счет и по поручению собственников и/или от своего имени, но за счет собственников, как принципалов. Требование к тексту и составу ДУ определяются ГК и ЖК РФ, настоящими Критериями, в т.ч. в нем указываются: перечень услуг и работ по СРЖ ОДИ МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень КУ; порядок определения цены ДУ, размер платы за управление (ПУ) (агентского вознаграждения), размера платы СРЖ и размера платы за КУ, а также порядок внесения такой платы. ДУ является срочным и заключается сроком на пять лет. Форма и текст договора управления (ДУ) приводится в приложении №1.1. к настоящим Критериям.
- аб. **Расторжение ДУ** - Досрочное расторжение (прекращение) ДУ возможно только в порядке, определенном ст. 1010 ГК РФ. С целью соблюдения прав УК (в том числе во исполнение трудового и гражданского законодательства и заключенных договоров с лицами, оказывающими соответствующие услуги), во всех случаях инициации расторжения и/или изменения ДУ собственники обязаны уведомить УК не позднее, чем за девяносто и не ранее ста десяти рабочих дней до даты окончания/изменения (желаемой даты окончания/изменения) ДУ. При этом, уведомление о прекращении ДУ не может направляться в адрес УО ранее даты принятия легитимного и обоснованного решения общим собранием собственников (ОСС) как об изменении способа управления или избрания новой УК, так и о расторжении (прекращении) настоящего договора. В свою очередь о проведении указанных ОСС УК должна уведомляться не позднее, чем за 60 рабочих дней до даты направления инициаторами собрания соответствующих уведомлений собственникам, с соблюдением порядка и сроков проведения ОСС, установленных ЖК РФ и настоящими Критериями; указанное Уведомление также должно быть вручено совету МКД. К уведомлению о расторжении (изменении) ДУ в обязательном порядке прилагается соответствующее решение ОСС с

приложением Реестра собственников, принявших участие в голосовании с указанием реквизитов помещений, доли в праве собственности (в % и в м²) на помещение, ФИО собственника, реквизиты документов о праве собственности, результаты голосования по каждому вопросу голосования собственником, принявшим участие в голосовании. При невыполнении хотя бы одного из указанных выше требований, ДУ не может считаться окончанным (расторгнутым).

- a7. **Коммунальные услуги (КУ)**- предоставляемые РСО Потребителям по агентскому договору с УО услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.
- a8. **Содержание** - содержание ОДИ и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в МКД, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с решением собственников, в пределах выделяемых собственниками средств. Перечень работ и услуг по Содержанию устанавливается в Приложении № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УО.
- a9. **Текущий (выборочный) ремонт** - ремонт ОДИ в МКД, в том числе общих коммуникаций, технических устройств в МКД, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями настоящего договора. Перечень работ по Текущему ремонту установлен в Приложении № 2 к ДУ и не может быть изменен без согласования с УО. Критерии объема работ, относящихся к текущему ремонту, определяется в соответствии с настоящими Критериями.
- a10. **Доля участия** - доля Собственника в праве общей собственности на ОДИ в МКД, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт жилья (СРЖ), в других общих расходах, а также долю голосов на ОСС (порядок его проведения устанавливается в соответствии с настоящими Критериями). Доля участия Собственника рассчитывается как соотношение общей площади принадлежащей Собственнику Помещения к общей площади всех жилых и нежилых Помещений в МКД, не включая площадь помещений, относящихся к ОДИ.
- a11. **Плата за управление (ПУ) – обязательные** вносимые, в соответствии с настоящим ДУ, исходя из духа и смысла главы 52 ГК РФ, Собственниками в составе платы (целевых взносов) за СРЖ средства, являющиеся (только в части ПУ) источником для УО по формированию доходной базы с целью осуществления расходов УК по управлению ОДИ. При частичном выполнении УО работ и услуг по СРЖ самостоятельно, своими силами (путем заключения договоров подряда с физическими лицами, либо штатными работниками, с помощью приобретенных и находящихся на балансе УО мощностей), а также при приобретении основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), на сумму фактически понесенных УО расходов подлежит дополнительному увеличению и доходная база (помимо ПУ), но без применения коэффициентов рентабельности, так как она предусмотрена в ПУ (то есть расходы, произведенные УО своими силами по СРЖ, должны быть идентичны доходам). Размер ПУ не может быть уменьшен собственниками в одностороннем порядке без согласования с УК. С августа 2011 года ПУ включает в себя источник для возмещения расходов по биллингу.
- a12. **Плата за содержание и ремонт жилья (СРЖ) – обязательные** целевые средства (взносы) потребителей, осуществляемые ими в порядке положений главы 52 ГК РФ и норм ЖК РФ, поступающие в УО и направляемые ею в адрес подрядных (обслуживающих) предприятий, непосредственно осуществляющих услуги по СРЖ, по заключенным с ними от имени, поручению и за счет обязательных целевых взносов потребителей договорам. За исключением ПУ, исчисляемой в установленном размере, указанные средства не являются доходами УО, а формируют доходную (налогооблагаемую) базу у юридических и/или физических лиц, фактически оказывающих услуги за счет указанных средств. Плата за СРЖ представляет собой структуру платежей собственников и/или уполномоченных лиц за жилищные услуги, одна часть которой исчисляется от общей площади помещения, а другая часть зависит от количества проживающих (пользующихся) в помещении граждан.
- a13. **Ресурсоснабжающие организации (РСО)** - организации, предоставляющие КУ (ресурсы) потребителям по договорам, заключаемым УО, в соответствии с положениями главы 52 ГК РФ и требований ЖК РФ, от имени и по поручению Потребителей, а также за счет вноси-

мых ими обязательных целевых взносов на оплату КУ (ресурсов), в независимости от содержания конечного согласованного (несогласованного) текста договора на поставку КУ.

- a14. **Обслуживающие (подрядные) организации** - организации, предоставляющие жилищные услуги Потребителям по договорам, заключаемым УО, в соответствии с положениями главы 52 ГК РФ, от имени, по поручению и за счет Потребителей, вносимых плату за СРЖ, в независимости от содержания конечного согласованного текста договора на поставку услуг, при этом договоры могут сочетать в себе элементы различных договоров, предусмотренных ГК РФ.
- a15. **Контрагенты** – ресурсоснабжающие (PCO) и обслуживающее организации
- a16. **Ответственность Управляющей организации** – УО не несет ответственность за ненадлежащее обслуживание и ремонт ОДИ в случае, если собственники не принимают необходимых решений, не направляют достаточных средств для финансирования работ, игнорируют требования УО, препятствуют проведению работ, отказывают в доступе к ОДИ для проведения ремонта, осуществляют иные действия (бездействие), делающие невозможным проведение ремонтных работ и обслуживание дома. При этом такие собственники несут полную ответственность за все события и последствия, которые могут наступить в будущем, в том числе и риск возмещения материального и морального вреда.
- a17. **Уведомления** – УО доводит до сведения потребителей информацию об изменении размера и порядка оплаты СРЖ и КУ, а также иную информацию, связанную с СРЖ (ОДИ), подлежащую раскрытию в соответствии с действующим законодательством, любым способом, в т.ч. путем размещения объявлений на общедоступных местах МКД (дверях подъездов, информационные щитах), в средствах массовой информации(СМИ) и/или путем размещения соответствующих объявлений (в т ч касающихся оплаты услуг) на счетах-квитанциях, предоставляемых собственникам и/или на официальном сайте УО - **kongilfond.ru**. При наличии соответствующих полномочий, УО вправе размещать на счетах-квитанциях уведомления о проведении общих собраний
- a18. **Отчет Управляющей организации (агентский отчет)** – В связи с особенностью деятельности по управлению МКД, выраженной в двенадцатимесячном календарном периоде оказания услуг, указанный отчет предоставляется УО один раз в год. В течение 30 дней УО обязана представить совету МКД по письменному требованию председателя Совета, поданному в срок до пятнадцатого марта года, следующего за отчетным, или опубликовать на официальном сайте УК отчет о проделанной работе за истекший отчетный год и использовании как агентом от имени собственников (принципалов) поступивших от них средств по обслуживанию и ремонту ОДИ, при этом УО вправе не расшифровывать затраты компании в части ПУ, а также расшифровок затрат контрагентов, понесенных ими в рамках текущей хозяйственной деятельности. Форма отчета определяется соглашением сторон, при отсутствии такого согласования отчет предоставляется по форме, утвержденной УК. При отсутствии письменных обоснованных претензий по отчету в течение 5 календарных дней с момента его опубликования (в независимости от формы – письменной или устной), он считается принятым. Признание требований обоснованными определяется пунктом «б7» Критерий. По истечении установленного срока, в связи с невыполнением собственниками возложенных на них обязанностей, УО освобождается от обязанности предоставлять собственникам отчет, при этом сам отчет считается поданным УО, как агентом, и принятым собственниками, как принципалами. На усмотрение УК отчет может быть подан иным способом и ранее указанных сроков
- a19. **Счета-квитанции** – ежемесячно предоставляемые УО (уполномоченными лицами) потребителям платежные документы для внесения ими платы за СРЖ и КУ за расчетный месяц в момент обращения (по обращению) потребителей в специально отведенных кассовых пунктах УК и/или уполномоченной УО расчетно-информационной службы. По письменному желанию потребителя счета-квитанции могут направляться ему по указанному им в заявлении адресу в согласованные сроки.
- a20. **Сайт управляющей компании** – с целью опубликования информации о деятельности УК, последняя обязана вести официальный сайт компании в сети Интернет по адресу: www.kongilfond.ru . Опубликование (наличие) на данном сайте информации считается ис-

полнением УК обязанности по предоставлению собственникам и/или потребителям предусмотренной действующим законодательством и подлежащей раскрытию информации. В том числе на сайте публикуются объявления о проведении ремонтных работ, о поставке КУ, разъяснения о начислении услуг, отчеты, иное.

а21. **Биллинговые услуги, биллинг (БУ)** – услуги банков, специализированных организаций, агентов – юридических лиц по начислению, сбору, обработке платежей за СРЖ и КУ потребителями, организации учета потребителей, в т.ч. оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства

Б. Основные положения по управлению МКД.

б1. Предметом ДУ является: оказание УК собственникам от их имени, за их счет и по их поручению за установленное ДУ вознаграждение (плату за управление -ПУ) лично либо через представителей услуги по управлению МКД, в том числе:

- а. представительство интересов потребителей в различных органах власти, в судах, перед контрагентами и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением ДУ;
- б. заключение и контроль за их исполнением агентских (и иных) договоров с РСО на поставку КУ (ресурсов) в части холодного (ХВС) и горячего водоснабжения (ГВС), поставки тепловой энергии (ТЭ), водоотведения (ВО), энергоснабжения (ЭЭ) мест общего пользования, и обслуживаемыми (специализированными) организациями, в т.ч. оказывающими услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту ОДИ, в т.ч. инженерно-технических общедомовых систем (ОДС) и коммуникаций.
- с. организация проведения работ по содержанию и обслуживанию ОДИ, состав и техническое состояние которого определяется в приложении №1 к ДУ, в т.ч. организация сбора и вывоза мусора, в т.ч. содержание мусоросборников; проведение технических осмотров, дератизация и дезинфекция, очистку технических и служебных помещений, уборка мест общего пользования, осмотр и прочистка вентканалов, прочистка приемных воронок водосточков, текущее обслуживание и осмотр кровли и иных конструктивных элементов, общих коммуникаций и технических устройств, в т.ч. антенного хозяйства, лифтов, общедомовых приборов учета (ОДПУ), домофонов; расходы по управлению ОДИ; содержание и благоустройство придомовой территории, включая уборку, удаление мусора и другие работы; устранение аварий; биллинговые услуги; диспетчерско-информационное обслуживание. Конкретные виды и объемы работ определяются суммой вносимых потребителями на указанные цели платежей
- д. текущий (выборочный) ремонт (ТР) ОДИ, к которому относится частичный (не более 5% от общего объема ОДИ) ремонт (восстановление) элементов ОДИ, в т.ч.: участков вентиляционных продухов и входов в подвалы, отдельных участков кровли, участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек; вентканалов; оконных и дверных заполнений в подъездах и иных местах общего пользования, включая доводчиков, пружин, упоров; поверхности лестниц, крылец; зонтов-козырьков над входами в подъезды, подвалы, над проектными балконами верхних этажей, включая заделку выбоин, трещин, замена и укрепление металлических перил; ремонт мусоропроводов, включая восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек, полов камер, трапов, ремонт переносных сборников; ремонт внутридомовой система (ВДС) коммуникаций (инженерных сетей) (уплотнение соединений, устранение течи, укрепление трубопроводов, смена отдельных (аварийных) участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, иной запорной арматуры; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентиляей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры; ремонт ВДС электроснабжения (за исключением внутриквартирных), включая коммутационной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, отсекаелей, плавких вставок, источников света, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования, уличных светильников, в т.ч. в этажных щитках до электросчетчиков; проведение осмотра, технические и профилактические работы, замена и восстановление креплений; окраска газопроводов, запорной и регулирующей арматуры системы газоснабжения); заделка выбоин, швов и трещин на поверхности фасада. Конкретные виды работ определяются суммой вносимых собствен-

никами на указанные цели платежей. В плату за СРЖ включается объем ТР в пределах не более 5% от общего объема ОДИ.

- e. проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.), относящихся к ОДИ, средств пожаротушения и иной защиты – при внесении потребителями соответствующих средств (невнесение Собственниками (всеми или части) отдельных платежей на указанные цели освобождает УК от какой-либо ответственности);
 - f. расчет и утверждение от имени собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых потребителями по ДУ платы за СРЖ) ОДИ. Если УК не имеет возможности организовать проведение работ (оказание услуг) за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы могут быть переданы на утверждение общим собранием собственников (ОСС) с указанием последними источника и порядка их оплаты;;
 - g. организация, в т.ч. на возмездной (сверх ПУ) основе, выдачи потребителям справок и иных документов; учет проживающих граждан, в т.ч. оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета,
 - h. принятие всего комплекса решений об участии МКД в адресных программах по ремонту, реконструкции и обслуживанию дома, финансируемых (в т.ч. частично) из бюджетов, из частных источников, в т.ч. с участием собственников МКД в их оплате,
 - i. распоряжение ОДИ (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.); работа по взысканию задолженности: списание нереальной ко взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам.
 - j. Установка и обслуживание индивидуальных приборов учета (ИПУ) за счет соответствующих отдельных платежей собственников (при предоставлении собственникам в порядке, установленном законом, рассрочки по оплате расходов на установку ИПУ, УК вправе расходы подрядчиков на указанные цели осуществлять за счет СРЖ и экономии услуг, указанной в п/п «а» п.б3, с последующим восстановлением понесенных расходов за счет будущих платежей собственников.
- б2. Организация содержания и ремонта ОДИ (п/п а-d п.б1) осуществляется УК в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту (Приложение №1 к ДУ). Выполнение сверх оговоренных объемов, в т.ч. связанных с выполнением иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами РФ, Тверской обл, муниципальных образований, собственников возможно только при условии их дополнительной оплаты (при обязательности работ – с обязательным последующим возмещением собственниками понесенных УК (уполномоченными ею лиц) затрат, в т.ч. при расторжении ДУ);
- б3. Принципы ДУ заключаются во взаимных правах и обязанностях сторон, в том числе:
- а. **УК обязана:** приступить к управлению МКД в установленные сроки, исполнять обязательства в пределах полномочий и оплаты, при этом **УК вправе:** информировать уполномоченные органы о незаконном переоборудовании, перепланировке и использовании помещений ОДИ, передавать право требования долгов потребителей услуг ЖКХ другим лицам, предъявлять к должникам установленные законом финансовые санкции и неустойки за несвоевременную оплату услуг (суммы санкций засчитываются в доходы УК), инвестировать средства в ОДИ с их последующим возмещением собственниками; экономию платежей за услуги ЖКХ и прочие услуги (рассчитываемой как разница между предъявляемыми Собственникам (оплаченными ими) платежами и понесенными УК (третьими лицами, включая РСО) затратами) направлять на возмещение убытков, связанных с их предоставлением, в т.ч. нереальной ко взысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по СРЖ ОДИ, компенсацию инвестированных УК в ОДИ средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), возмещение убытков по деликатным отношениям, предоставление на возмездной основе займов, по актам вандализма, штрафным санкциям. Сумму в 50% от экономии платы за СРЖ и КУ (независимо от оснований ее формирования) УК вправе направить на увеличение ПУ {которую УК, в т.ч., вправе а) направлять на ремонт ОДИ (инвестировать) с последующим возмещением Собственниками (при инвестировании в ремонт

ОДИ в доходы УК не включается), б) либо на личные расходы (развитие) компании (в т.ч. и после возврата собственниками понесенных инвестиций) – в последнем случае указанная экономия засчитывается в доходы (налогооблагаемую базу) УК}.

- b. **Собственники обязуются**: участвовать в расходах на содержание и ремонт ОДИ и на исполнение УК функций по управлению МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на ОДИ, **и вправе**: требовать от УК исполнения обязательств по ДУ и настоящим Критериям в пределах предоставленных УК полномочий и соразмерно вносимых УК собственниками платежей.
- c. Собственники (потребители) обязаны принимать решения о проведении и надлежащем финансировании работ по ремонту ОДИ МКД и обеспечить свободный доступ в принадлежащие им помещения при проведении ремонта ВДИС электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, иных элементов, лицам, их проводящим, включая представителей подрядчиков и заказчика. Собственники осознают, что в соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный ими в результате непринятия необходимых и/или принятия необоснованных решений, недопуске в помещения для проведения УК необходимых работ, иных аналогичных действий (бездействий), личности или имуществу этих и иных собственников помещений в МКД, а также третьих (заинтересованных) лиц, включая контрагентов, в т.ч., из-за недопуска представителей последних в принадлежащие собственникам помещения для проведения ими ремонтных работ и/или устранения аварийных ситуаций и их последствий, в т.ч. связанный с протечкой и порчей ВДИС, подлежит устранению и возмещению за счет собственников (потребителей) в полном объеме. Собственникам также разъяснено, что наступление событий, повлекших нанесение ущерба жизни и здоровью граждан, а также ответственности третьих лиц, может подпадать под действие КоАП РФ (ст.ст. 6.3.6.4, 7.7, 7.17, 7.21, 7.22, 7.23, 8.15, 19.1, 20.1) и УК РФ (ст.ст. 115, 165, 167, 168, 213, 215.2, 237, 330), иной ответственности (ст. 293 ГК РФ, ч. 5, 6 ст. 2 ЖК).
- б4. В соответствии с настоящими критериями (в т.ч. «а5», «а17») устанавливается Порядок установления размера и внесения платы за СРЖ – базовая ставка данной платы устанавливается ОСС на основании предложения УК – то есть путем утверждения настоящих Критерий. Принципами платы за СРЖ является следующее:
- a. плата за СРЖ - это целевые средства потребителей, поступающие в УК и направляемые ею (кроме ПУ), в соответствии с Главой 52 ГК РФ, в адрес контрагентов; плата за СРЖ не является доходами УК (а доходами контрагентов);
- b. в состав платы за СРЖ включается агентское вознаграждение УК - плата за управление (ПУ), являющаяся источником доходов УК и исчисляемая в размере пятнадцати процентов от предъявленной к возмещению потребителям платы за СРЖ; первоначально из общей суммы поступившей от собственника МКД платы за СРЖ оплачивается начисленная ПУ, уменьшенный на сумму ПУ остаток платы СРЖ направляется на прочие цели по содержанию и ремонту ОДИ; в связи с тем, что плата за СРЖ - является ежемесячной, ПУ также исчисляется ежемесячно, имея характер авансового платежа;
- c. плата за СРЖ, являясь абонентской, то есть вносимой потребителями за многократное, длительное пользование предоставленными услугами, представляет собой структуру платежей, одна часть которой исчисляется от общей площади помещения (плата за содержание и текущий ремонт жилья (СТРЖ), плата за ремонт (Р1), найм (Н1), за содержание антенного хозяйства (САХ), за радио (РС)), а другая часть зависит от количества проживающих в жилом доме (помещении) граждан: плата за вывоз мусора – сбор, вывоз и утилизация ТБО и КГМ (ВМ), за текущее содержание лифтов (ПЛ));
- d. плата за СРЖ (за исключением платы за наем) начисляется УК в соответствии с Критериями, и подлежит с 01.01.12г; УК вправе в новом расчетном периоде (году) ежегодно индексировать действующий в декабре предыдущего года размер платы за СРЖ ОДИ в пределах, не превышающих +13,5 процентов с целью возмещения роста цен на горюче-смазочные, строительные материалы, бытовую химию, оборудование, хозяйственный инвентарь и инструменты, электроэнергию, обеспечение повышения оплаты труда обслуживающего персонала, в том числе подрядных организаций, в соответствии с отраслевым тарифным соглашением, прочих товаров и услуг. Изменение размера платы за СРЖ осуществ-

вляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об её индексации. В течение календарного года плата за СРЖ, при ее индексации на максимально установленный размер, изменению не подлежит. УК вправе осуществлять индексацию в новом расчетном периоде в большем размере, чем утвержденный выше, в случае, если в предыдущих расчетных периодах индексация не производилась или платежи индексировались в меньших размерах, или действующая ставка платы за СРЖ меньше утвержденной ОСС базовой ставки, при этом размер платежей не может быть больше расчетного значения, если бы индексация производилась ежегодно в максимальном размере. О принятом решении про индексацию действующих платежей УК доводит к сведению собственников в установленном порядке (пп а17, а19, а20)

е. С даты утверждения настоящих Критерий, на 2011 год утвердить следующие месячные базовые ставки платы за СРЖ:

1. Базовая ставка СТРЖ – 15,0 руб на 1м² с общей площади квартир, действующая для домов высотой до 3-х этажей без лифтов и мусоропровода, с применением повышающих коэффициентов к указанной ставке в размере: 1,08 – для домов высотой от 4-х до 5-этажей без лифта и мусоропровода, 1,18 - для домов высотой от 4-х до 5-этажей без лифта, но с мусоропроводом, 1,27 - для домов высотой свыше 5-ти этажей, 1,55 - для общежитий высотой до 5-ти этажей (или для домов (их части), имеющих статус общежитий или являющихся ранее общежитиями, плата устанавливается на 1м² жилой площади комнат, за исключением помещений, являющихся квартирами, имеющими свои кухни и/или туалетную (ванную) комнату);
2. база платы за Р1 устанавливается - 5,8 руб на 1м² общей площади – в дальнейшем индексируется в установленном в целом для платы за СРЖ порядке и подлежит расходованию в соответствии с настоящими Критериями; плата за ремонт устанавливается с целью проведения ремонтных работ на ОДИ МКД, не относящихся к текущему ремонту; стороны осознают, что указанные средства недостаточны для проведения комплексного ремонта всех элементов ОДИ МКД (для такого ремонта необходимо, исходя из минимального расчетного объема сметной стоимости ремонта МКД на 2009-2010гг на 1м² общей площади помещений дома, утвержденной Постановлением Администрации Тверской области от 16.04.09г N 147-па, - 3750 рублей, при этом в указанный перечень входит не весь объем необходимого ремонта МКД); в связи с изложенным, указанные средства используются по решению УК на проведение первостепенных работ на ОДИ МКД, для предотвращения угрозы безопасности и жизнедеятельности потребителей, в том числе УК вправе заимствовать на возвратной основе средства ремонта, вносимые собственниками одного МКД, для проведения ремонта иного МКД (по указанным основаниям); обязанность принять решение по комплексному ремонту всего ОДИ МКД и его финансированию возлагается исключительно на собственников; заимствованные средства подлежат безусловному возврату собственниками;
3. за САХ:- 75 руб (в т.ч. 20 руб за услуги связи для целей кабельного ТВ); РС – 55 руб (с 1-го абонента); ВМ – 39,92 р.; указанные ставки, как правило, подлежат индексации в общем порядке, установленном п/п. «д» п. б.4 Критерий, однако, при значительном росте затрат обслуживающих организаций, размер ставки роста может быть увеличен, о чем обслуживающие организации обязаны уведомить граждан не позднее, чем за 2 месяца до установленной даты оплаты услуг по новым ставкам.
4. ПЛ - 124,20 руб на 1-го проживающего - в дальнейшем индексируется в установленном в целом для платы за СРЖ порядке
5. Плата за проведение работ по Контролю за состоянием и показаниями индивидуальных приборов учета (ИПУ), расположенных в помещении собственников (за счет дополнительно вносимых собственниками платежей по следующим ставкам: (на 11г, 12, 13г, соответственно): до 2-х ИПУ – 200(220,240), до 3-х – 270 (300,330), до 4-х – 300 (330,360) рублей).
6. указанная в п/п.1 п. «е» базовая ставка утверждена ОСС в 2006г, в связи с чем с 2011 года (с даты утверждения Критериев) применять ставку, проиндексированную за период с 2006 по 2011 год на установленный размер индексации на уровне

(+13,5%*1,135*1,135*1,135*1,135).

- f. Стороны вправе при заключении ДУ (на момент заключения ДУ) согласовать размеры платы за СРЖ ниже указанных выше значений, при этом УК вправе в иных будущих периодах откорректировать (увеличить) действующие (согласованные при заключении ДУ) ставки, но не выше утвержденных настоящими критериями базовых (скорректированных на размер ежегодной индексации), если иное не указано в п/п. «е» п.б.4. настоящих Критерий .
- g. Плата за СРЖ должна обеспечивать экономически обоснованные расходы по СРЖ. Применение (начисление) потребителям платы за СРЖ ниже, указанных в п/п «е» п.б.4 значений, является основанием для освобождения УК от ответственности за ненадлежащее оказание услуг по причине не обеспечения собственниками достаточного объема финансирования необходимых работ. Потребители в любой момент вправе потребовать от УК начисления полного объема платежей, утвержденных в п/п «е» п.б.4 для обеспечения надлежащего объема содержания ОДИ, за исключением платы за ремонт (выполнение УК обязательств по ремонту возможно только при 100%-ном возмещении собственниками необходимой стоимости ремонтных работ);
- h. УК вправе устанавливать (рассчитывать, вводить, определять) фактический размер платы за СРЖ и ее индексацию в размерах ниже, установленных выше значений, при этом УК вправе на сумму (полностью или частично) предоставленных за счет снижения размера СРЖ преференций в одном периоде дополнительно увеличить платежи в последующих периодах действия ДУ. УК также вправе отдельные части платы за СРЖ индексировать неравномерно при условии соблюдения общего годового размера принятой индексации платы за СРЖ. В пределах годовой индексации УК вправе изменять размер платы не более трех раз в год (при применении сразу максимального размера индексации плата за СРЖ в течение года неизменна).
- i. Работы, связанные с ремонтом ОДИ, осуществляются за счет целевой платы за Р1, на основании предложений (решений), вносимых УК, исходя из технической необходимости (без дополнительного согласования с собственниками), а в случае нехватки средств – за счет отдельных доп. платежей собственников сверх целевой платы за Р1, производимых на основании решения общего собрания собственников. Плата за наем жилья направляется УК на те же цели, что и плата за Р1. Экономия платы за КУ также, по решению УК, может направляться на ремонт ОДИ. Плата за Р1иН1 также может направляться на выполнение работ по благоустройству территории, в т ч на установку ограждений, оборудование детских, спортивных и иных площадок.
- j. В связи с тем, что плата за СРЖ, являясь абонентской, связана с текущим обслуживанием и ремонтом ОДИ, то при отсутствии обоснованных, своевременно представленных (то есть в отчетный период оказания услуг) жалоб со стороны собственников, сумма начисленной платы за СРЖ одновременно является и суммой понесенных УК (уполномоченных ею лиц) затрат, при этом по усмотрению УК в отчете об исполнении ДУ могут быть расшифрованы наиболее крупные затраты. Совпадение размера утвержденной собственниками в Критериях платы за СРЖ с размером ставок, установленным органами местного самоуправления, не означает единство природы указанной платы, в т.ч. и в вопросах налогообложения. Новый размер платы за СРЖ вводится в действие не ранее 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об изменении его размера.
- k. Изменения принципов оплаты СРЖ и КУ в соответствии с положениями вновь вводимых законов и нормативно-правовых актов, в том числе исключение расходов из СРЖ и введением для их возмещения отдельных видов услуг, включая КУ, не является основанием для снижения размера платы за СРЖ, т.к. высвобождаемые средства направляются на возмещение иных расходов СРЖ. Плата за СРЖ вносится потребителями на расчетный счет УК через кассы или расчетные счета уполномоченных лиц, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу УК, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции (форма которой утверждается УК), предоставляемой потребителю в момент его личного обращения либо, по его указанию, путем направления письма по указываемому им адресу.
- l. Затраты по обслуживанию и ремонту общедомовых приборов учета (ОДПУ) осуществля-

ются за счет СРЖ; при наличии экономии вносимой потребителями платы за КУ указанные расходы могут производиться за счет указанной экономии.

- m. Работы, связанные с ремонтом сантехоборудования в квартирах (а также батарей (конвекторов) и первых запорных устройств, расположенных на проходящих в квартирах ВДИС), а также сетей, расположенных после первых запорных устройств, могут выполняться УК для потребителей только за счет их дополнительной оплаты, в связи с этим потребители обязаны проводить регулярные осмотры расположенных внутри помещений ОДС и незамедлительно предпринимать меры по ремонту систем, относящихся к зоне ответственности потребителей, и сообщать в УК о необходимости ремонта прочих сетей. Кроме того потребители обязаны допускать представителей УК, в т.ч. контрагентов, для осмотра помещений и ремонта ОДС, в противном случае принимают на себя обязательства и ответственность, указанные в п/п «с» п.»б3» Критерий.
- n. Изменение в лицевых счетах по начислению услуг ЖКХ размера общей (жилой) площади, используемой для начисления платы за СРЖ и КУ, производится только с даты обращения потребителя (без перерасчета за иные периоды до даты обращения) при предоставлении им соответствующих оправдательных документов, так как это влечет за собой перераспределение расходов по всем помещениям МКД.
- б5. Настоящие критерии определяют порядок предоставления КУ, в соответствии с чем, в целях обеспечения предоставления потребителю необходимого набора КУ он поручает УК действовать от его имени, по его поручению и за его счет в отношениях с РСО, для чего УК должна: (4.1) заключить соответствующие договоры (в случае, если оферта (акцепт) договора соответствует, по мнению УК, интересам потребителей); контролировать качество КУ, предоставляемых РСО, предъявлять требования по их улучшению. (4.2) При несоответствии положений оферты РСО интересам собственников, УК вправе не заключать такой договор, но оплачивать в полном объеме фактическое потребление собственниками КУ, принятое УК. (4.3) При наличии у потребителей просроченной задолженности за услуги ЖКХ перерасчет излишне предъявленных к оплате сумм не производится всем потребителям МКД (как и при направлении суммы экономии на указанные в п. 2 цели). (4.4.) С целью упорядочивания оплаты тепловой энергии (ТЭ), обеспечения своевременности, полноты и качества услуг, собственники (потребители) осуществляют посезонную оплату ТЭ, используемой на нужды отопления, - то есть с 01 октября текущего года по 30 апреля следующего года, путем внесения равномерной оплаты в течение отопительного сезона, рассчитанной как 1/7 от годового норматива отопления (действующего на дату заключения ДУ) и/или (при наличии ОДПУ) от объема по данным ОДПУ предыдущего отопительного периода, к расчетным значениям которого УК вправе применять повышающий коэффициент со значением до «1,4», учитывающий возможное отклонение климатических показателей в новом отопительном сезоне. (4.5) При этом УК вправе в течение четырех лет с даты ввода ОДПУ в эксплуатацию начислять собственникам плату за КУ по большим значениям, определенным в п/п.4.1 (или норматив, или ОДПУ) (но не менее платы, позволяющей полностью возмещать УК предъявляемые РСО расходы). (4.6) Стоимость 1 м³ ГВС определяется как сумма стоимости тепловой энергии (выраженной в Гкл), приходящейся на 1м³(тн) воды, и цены подпиточной (сетевой) воды за 1м³ (тн). Плата за ГВС для граждан, не имеющих квартирные приборы учета (ИПУ) ресурса, исчисляется исходя из произведения суммы стоимости 1м³ ГВС на расчетное и/или нормативное значение, приходящееся на 1го проживающего. Плата 1 м³ ГВС для квартир с ИПУ определяется как сумма стоимости 1м³ ГВС. Расчет платы за ГВС включает в себя помимо объема ТЭ, приходящегося на использованный потребителями теплоноситель (подпиточную, сетевую воду), объем ТЭ, приходящийся на подогрев полотенецсушителей. (4.8.) Сроки начала и окончания отопительного сезона могут не совпадать с периодом его оплаты Плата за КУ должна вноситься в размере, установленном законодательством РФ и настоящими Критериями, и в порядке, определенном для платы за СРЖ.
- б6. ДУ заключается сроком на 5 лет с правом дальнейшей пролонгации. При законном расторжении ДУ по инициативе собственников, они обязаны возместить УК причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить

иные действия, определенные ДУ и настоящими Критериями, в противном случае договор не может быть расторгнут. УК вправе инициировать в установленном ГК РФ порядке пере-заключение ДУ, внесение изменений в ДУ, в том числе обратившись с устной (письменной) офертой к лицам, указанным в п. дб Критериев. ДУ является агентским договором, заключенным в соответствии с главой 52 ГК РФ, в связи с чем собственники не вправе оспаривать и признавать недействительными действия УК по исполнению ДУ от их имени, за их счет и по их поручению. С целью соблюдения прав УК, во всех случаях инициации расторжения и/или изменения ДУ собственники обязаны уведомить УК не позднее, чем за девяносто и не ранее ста десяти рабочих дней до даты окончания/изменения (желаемой даты окончания/изменения) ДУ. При этом, уведомление о прекращении ДУ не может направляться в адрес УК ранее даты принятия легитимного и обоснованного решения ОСС как об изменении способа управления или избрания новой УК, так и о расторжении (прекращении, изменении) ДУ. В свою очередь о проведении указанных ОСС МКД УК должна уведомляться не позднее чем за шестьдесят рабочих дней до даты направления инициаторами собрания соответствующих уведомлений собственникам, с соблюдением порядка и сроков проведения ОСС

- б7. Порядок представления отчетности УК определяется пунктом «а18» настоящих Критерий. Обоснованными претензиями могут признаваться только письменные жалобы собственников МКД, поданные в УК в соответствующем расчетном месяце календарного года, содержащие конкретные факты, свидетельствующие о ненадлежащем выполнении УК спорных (принимаемых) обязательств при условии их финансового обеспечения собственниками и подтвержденные соответствующей реакцией УК (актом, письмом, заключением): жалобы потребителей должны подаваться не позднее двадцати дней с дня совершения событий (или бездействия), свидетельствующих о ненадлежащем исполнении УК своих обязательств; жалобы, поданные позднее указанного срока, не могут считаться обоснованными.
- б8. Принятые в настоящих Критериях нормы действуют на весь период, в котором ООО «Конаковский Жилфонд» является УК МКД, и являются первичными по отношению к заключенному в последующем сторонами ДУ.
- б9. В текст заключаемого ДУ включаются и иные условия ДУ, в том числе уточняющие положения настоящих Критериев; при их расхождении с настоящими Критериями (в том числе и при внесении технических ошибок) – действуют нормы Критериев.

В. Утвердить форму и текст ДУ (приложение №1) с учетом положений ранее действующих ДУ. При расхождении текста ДУ с настоящими Критериями, в том числе и при внесении в текст ДУ технических ошибок, действуют нормы Критериев.

Г. Об особенностях оплаты КУ, установленных ч. 7¹ ст. 155 ЖК РФ. г.1. Потребители не вправе вносить плату за все или некоторые КУ в адрес РСО, в связи с чем внесение платы за КУ прямо в РСО не будет признаваться выполнением потребителями своих обязательств по внесению платы за КУ перед УК.

Д. Совет МКД. д1. Собственники обязаны избрать Совет МКД из числа собственников. Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД. Количество членов совета МКД составляет до пяти человек: один – представитель Администрации г. Конаково (как собственника муниципальных помещений МКД, указанный представитель является Председателем Совета МКД), до четырех – от собственников-граждан, один из которых является заместителем председателя Совета (старшим по дому). Персональный состав определен (утвержден) приложением 1.2. к Критериям (публикуется). Совет МКД переизбирается на общем собрании собственников (ОСС) в МКД каждые 5 лет, либо, при ненадлежащем исполнении своих обязанностей, - досрочно (в этом случае инициаторы обязаны представить ОСС соответствующие доказательства ненадлежащего исполнения Советом своих обязанностей). Если за 30 дней до истечения срока полномочий Совета, установленного настоящим пунктом, никто из собственников не инициирует проведение ОСС по избранию нового состава Совета, в т.ч. его председателя, полномочия Совета считаются продленными на новый установленный (аналогичный) срок. Представительство Члена Совета МКД иным лицом осуществляется по соответствующей доверенности. При невозможности выполнения членом Совета своих функций (в т.ч. по причине смерти) перевыборы такого

члена производятся только в случае отсутствия среди оставшихся членов Совета кворума.

д.2. *Права и обязанности Совета МКД*: 1) обеспечивает выполнение решений ОСС; 2) выносит (представляет) на ОСС в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования ОДИ, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту ОДИ, управлению МКД о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении ОДИ и предоставления КУ, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД и иные предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ; 4) представляет Собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом ОСС; 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту ОДИ МКД и за качеством предоставляемых КУ Собственникам (пользователям) помещений МКД, в том числе помещений, входящих в состав ОДИ; 6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о проделанной работе.

д.3. Председатель совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен ОСС, при этом он: (1) до принятия ОСС решения о заключении ДУ МКД вправе (но не обязан) вступить в переговоры относительно условий ДУ, о результатах рассмотрения которого доводит до сведения ОСС (Собственников); (2) на основании доверенности, выданной Собственниками, (и/или решений Собственников на ОСС) заключает на условиях, указанных в решении ОСС ДУ, при этом по такому договору приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета МКД соответствующие полномочия. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от УК копии ДУ (аналогичными полномочиями по подписанию ДУ по решению собственников могут быть наделены и иные лица); (3) при наличии соответственно оформленной доверенности Собственников, с обязательным указанием соответствующих полномочий, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным собственниками договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОДИ МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту ОДИ в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту ОДИ в МКД, акты о не предоставлении КУ или предоставлении КУ ненадлежащего качества, (4) направляет в органы местного самоуправления обоснованные обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных частью 2 ст 162 ЖК РФ (реализация данных полномочий возможна только после предъявления председателем Совета письменных претензий в адрес УК и после получения в течение 30 дней с даты обращения в УК её письменных ответов); (5) выполняет иные функции, определенные законом.

д.4. Указанные в п/п 5 д.2 и п/п 3 п. д.3. полномочия реализуются, исходя из анализа ст. 161, 162 и 163 ЖК РФ, при таком способе управления, как непосредственное управление. В остальных случаях данные обязанности возлагаются исключительно на УК.

д.5. Совет МКД не подменяет собой полномочия УК, установленные ЖК РФ и настоящими Критериями. Действия Совета не могут быть направлены на воспрепятствование УК в реализации своих полномочий, прав и обязанностей. Незаконные решения Совета не подлежат исполнению УК. Члены Совета МКД несут имущественную и иную ответственность за последствия неправомερных решений, действий или бездействия.

д.6 Обязать Председателя Совета МКД подписать новый ДУ, в соответствии с условиями настоящих Критериев (иные члены Совета и/или ранее выбранные общим собранием собственников лица также могут подписать указанный ДУ).

д.7 Решения Совета МКД принимаются большинством голосов его членов. При равенстве голосов решающим является голос Председателя. Заседание Совета правомочно при наличии кворума его членов в количестве не менее 2/3 от общего числа.

Е. Дополнительные понятия управления МКД, прав и обязанностей УК и Собственников

е1 В силу ст.ст. 209, 288, 289, 290 ГК РФ и ст.30, ст. 36 ЖК РФ собственник помещений МКД осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением, при этом собственнику квартиры МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве

собственности на ОДИ. На основании ст. 30, 31, 39, 61, 67, 68, 158, 161 ЖК РФ потребители и члены их семей обязаны нести бремя расходов на содержание ОДИ соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения с учетом предложений УК платы за СРЖ, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания ОДИ, неся ответственность за надлежащее содержание ОДИ в соответствии с законодательством РФ в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; сохранность имущества; доступность пользования помещениями, в т.ч. общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД; соблюдение прав и законных интересов потребителей; постоянную готовность ВДИС, ОДПУ и другого оборудования, входящих в состав ОДИ, для предоставления КУ (ресурсов) потребителям. Стороны гарантируют соблюдение баланса интересов: собственники обязуются оплачивать, а УК в рамках выделенного собственниками финансирования обязуется надлежащим образом исполнять возложенные настоящими Критериями и ДУ функции; ни одна из сторон не вправе требовать друг от друга более, чем исполняет сама.

- е2 В соответствии с ч. 2³ ст. 162 ЖК РФ, при управлении МКД УК несет ответственность перед собственниками за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание ОДИ и качество которых должно соответствовать установленным нормам. Но так как права и обязанности сторон взаимозависимы, собственники обязаны обеспечить надлежащее своевременное и полное финансирование указанных работ с целью обеспечения УК возможности для возмещения понесенных УК и/или ее контрагентами затрат, в противном случае Собственники не вправе требовать выполнения полного объема желаемых (необходимых) работ и привлечения УК к установленным мерам ответственности, в том числе административной и финансовой. При утверждении правительством РФ состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания ОДИ в МКД (1²ст. 162), и при недостатке вносимых собственниками средств, плата за СРЖ подлежит безусловному доведению до необходимого размера путем начисления УК соответствующих ставок и предъявления их к оплате Собственникам, в противном случае УК не может быть привлечена к какой-либо ответственности, включая гражданской.
- е3 УК в течение 2011-2012 годов рассмотреть вопрос о страховании за счет дополнительных платежей потребителей гражданской ответственности за причинение вреда жизни или здоровью граждан, имуществу собственников, включая ОДИ МКД, вследствие недостатков выполненных работ (оказанных услуг) по управлению и обслуживанию МКД, в том числе в связи с недостаточностью финансирования необходимых работ со стороны собственников, а собственникам начать дополнительное финансовое возмещение указанных расходов.
- е4 УК не вправе отказываться от заключения договоров с РСО, которые поставляют КУ(ресурсы), за исключением случаев, если предлагаемые РСО к заключению договоры не соответствуют интересам собственников, в т.ч. ведут к необоснованным затратам и ответственности, в таком случае УК обязана представить РСО для заключения свой вариант оферты, предусмотрев в ней, в соответствии с ч.15ст.162 ЖКРФ, ответственность РСО за поставки ресурсов ненадлежащего качества до границ ОДИ МКД;
- е5 УК наделяется потребителями правом, в соответствии с законодательством о персональных данных (ПД), обрабатывать их ПД. Под ПД понимается информация, относящаяся к определенному /определяемому/ физическому лицу, - субъекту ПД - в т.ч. фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, семейное (включая о составе семьи и лицах, совместно проживающих), социальное и имущественное положение (включая сведения о собственности, аренде, найме имущества), образование, профессия, доходы, иное, которая не подлежит разглашению и предоставлению иным лицам, УК, как Оператор, имеющая доступ к ПД третьих лиц, при обработке ПД обязана принимать необходимые организационные и технические меры для защиты ПД от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, распространения ПД, а также от иных неправомерных действий. УК не вправе сообщать собственникам (их уполномоченным лицам) дома информацию, не являющуюся ПД этих собственников (то есть данные о иных собст-

венниках), в том числе представлять на обозрение документы (решения, протоколы, договоры), содержащие в тексте ПД иных собственников.

- еб Собственники поручают УК разработать и утвердить от их имени текст (условия) энерго-сервисного договора (ЭСД) на общедомовые нужды, а лицам, указанным в п. д.б настоящих Критериев подписать указанный ЭСД в течение двух месяцев с даты принятия Минэкономразвития РФ примерных условий такого ЭСД, предусмотрев, что УК должна добиться снижения в течение пяти лет объемов потребления коммунальных ресурсов не менее, чем на 10% от утвержденных нормативов, действующих на момент заключения ЭСД (либо от объема фактического потребления, если такой объем выше норматива), за что по итогам каждого года УК выплачивается вознаграждение в размере пятидесяти процентов от суммы экономии. В случае недостижения снижения объемов потребления в течение срока действия ЭСД, собственники вправе принять решение об его прекращении, при этом выплаченное УК вознаграждении возврату не подлежит.

Ж. Порядок проведения общего собрания собственников (ОСС) помещений в МКД (далее Порядок)

- ж.1 Настоящий Порядок утвержден в реализацию требований статей 44-48 ЖК РФ и не подменяет указанные нормы; его положения являются обязательными для инициатора ОСС по организации и проведению ОСС. Не соблюдение Порядка делает решения ОСС недействительными; формы ОСС: в виде личного присутствия собственников либо путем проведения заочного голосования; внеочередные ОСС проводятся по инициативе любого из собственников; формы ОСС являются равноценными; инициатор ОСС несет все расходы по проведению ОСС;
- ж.2 Дата заочного голосования исчисляется с момента вручения инициатором ОСС собственнику соответствующего уведомления и бланка решения по вопросам, поставленным на голосование (либо инициатор указывает в уведомлении место получения (расположения) бланка для голосования – в этом случае период голосования не может быть менее 30 дней). Дата окончания заочного голосования определяется инициатором ОСС самостоятельно, но не менее 10 дней с момента начала голосования. Уведомление собственников о проведении ОСС осуществляется путем направления заказного письма или вручения лично каждому собственнику (в том числе через почтовые ящики), или размещение уведомления на досках объявлений в подъездах (во 2-м и в 3-м случае с составлением соответствующего акта, подписываемым не менее, чем 3-мя людьми). Уведомление о проведении ОСС оформляется письменно, и должно содержать следующие обязательные сведения: имя инициатора собрания, реквизиты помещения, собственником которого он является (кроме муниципальных помещений); члены инициативной группы, номера их помещений; форма собрания (личным присутствием или заочное голосование); повестка дня ОСС; дата, место, время проведения ОСС; условия получения бланков решений; дата окончания приема решений, а также место или адрес, куда должны передаваться указанные решения; место или адрес, где можно ознакомиться с информацией и материалами ОСС.
- ж.3 Инициатор ОСС до начала проведения ОСС обязан составить реестр собственников (уполномоченных лиц), который должен содержать такие реквизиты, как общее количество квартир, общую площадь всех помещений (м²), общее количество голосов (в % или доле), доля каждого помещения в праве общей стоимости, наименование собственника помещения, реквизиты документа, подтверждающего право собственности, дату, на которую составлен Реестр.
- ж.4 Голосование по вопросам ОСС в форме заочного голосования производится посредством письменных решений собственников. Правом голосования обладают только собственники или уполномоченные ими доверенностью лица. Доля собственника помещения в праве общей собственности на ОДИ МКД доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доверенность прикладывается к решению собственника помещения при голосовании.
- ж.5 В решении (бюллетени) собственника указывается: его Ф.И.О., номер и общая площадь помещения в целом и/или части доли, принадлежащей собственнику, реквизиты правоустанавливающего документа; дата решения, принятое собственником решение по каждому

вопросу повестки дня ОСС, выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался». Заполненный бланк решения передается в срок и место (адрес), указанные в уведомлении о проведении ОСС. Не учитываются бланки решений при подсчете голосов в случаях: проставления сразу нескольких ответов на один и тот же вопрос; не проставления ответов по вопросам повестки дня, отсутствию подписи собственника, доверенности.

- ж.6 При подведении итогов ОСС счетной комиссией определяется правомочность (наличие кворума) собрания, проводится подсчет голосов собственников по каждому вопросу повестки дня, поставленному на голосование. Как правило, в счетную комиссию включаются три человека (по вопросам управления дома, в состав комиссии должен включаться представитель УК). Состав комиссии может не утверждаться ОСС. Принявшими участие в ОСС в форме заочного голосования считаются собственники помещений, решения которых получены до даты окончания их приема. Результаты голосования на ОСС доводятся до сведения собственников соответствующим Сообщением в течение 10 дней с даты составления итогового протокола (составляется в течение 10 дней с даты проведения ОСС или получения решений при заочном голосовании); в сообщении содержится, в т.ч., следующая информация: дата ОСС, дата начала и окончания приема решений (при заочном голосовании); общее количество голосов собственников МКД – всего, в т.ч. принявших участие в ОСС, о кворуме, о вопросах повестки дня и о принятых решениях.
- ж.7 В протокол ОСС включаются сведения: вид, форма, место, дата проведения, дата начала и окончания ОСС; адрес МКД; инициатор собрания, место и дата составления протокола и подсчета голосов; общее количество голосов собственников, в т.ч. принявших участие; информация о решениях, признанных недействительными; сведения о кворуме ОСС; повестка ОСС; итоги голосования («за», «против» и «воздержался» по каждому вопросу); место хранения протокола и решений ОСС; информация о счетной комиссии; приложения к протоколу Общего собрания (лист регистрации (голосования) собственников; уведомление о проведении ОСС, документы, подтверждающие вручение (уведомление) собственникам (ов) уведомлений об ОСС; бланки решений собственников; доверенности; иные документы). Протокол Общего собрания подписывается членами счетной комиссией и хранится, как правило, по месту нахождения УК (если иное не определено решением ОСС).
- ж.8 При изменении способа управления МКД (выбора новой УК) Инициатор ОСС, при его организации и подготовке, помимо уведомления об ОСС дополнительно обязан направить в УО и каждому собственнику в письменной форме путем направления заказного письма с уведомлением о получении следующую информацию: об обосновании необходимости изменений способа управления МКД и/или выбора новой УК, предоставить сведения и доказательства в письменной форме о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, обоснованно проинформировать собственников о преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления, представить собственникам проект ДУ с новой (планируемой) УК и сведения о тарифах, предлагаемых такой УК по результатам предварительных переговоров, при наличии нескольких конкурентов на управление МКД внести в повестку ОСС предложения каждого конкурента, уведомив собственников о голосовании только по предложениям одного из конкурента, а также провести предварительные переговоры с организациями (лицами), с которыми надлежит вступить в договорные отношения при новом способе управления, предложить этим организациям (лицам) подготовить перечень, объемы работ и услуг, их стоимость которые они могут предоставить собственникам, получить от них проект договора либо разработать его самостоятельно; при создании ТСЖ дополнительно к вышесказанному предложить поименный состав правления (не менее, чем 5 человек), предварительно получив согласие последних, разработать проект устава и ознакомить собственников помещений с его содержанием.
- ж.9 При реализации прав, установленных п. ж8 настоящего Порядка, собственники обязаны в обязательном порядке получить согласие от УО, с которой собственники имеют на момент организации указанных собраний договорные отношения, о досрочном их расторжении, при этом такие предложения должны направляться в УО не позднее, чем за шестьдесят рабочих дней до даты направления инициаторами проведения указанных ОСС соответствующих уведомлений; при получении от УО письменного согласия о досрочном расторже-

нии ДУ собственники в безусловном порядке обязаны осуществить погашение сложившихся за период действия ДУ у собственников перед УО убытков (разницы между полученными УО от собственников целевых средств и понесенных ею затрат, согласно отчетов УК) и, кроме того, всей суммы дебиторской задолженности за потреблённые услуги ЖКХ на дату реализации нового способа управления или избрания новой УО - невыполнение этих обязательных условий является неустранимым препятствием для собственников изменить способ управления или выбрать новую УО (данное требование распространяется и на принудительное расторжение ДУ). При наличии профицита средств, при расторжении ДУ излишек собственникам не возвращается.

ж.10 При наличии у УК полномочий инициировать ОСС, УК вправе размещать уведомления о проведении ОСС и бланки решений (бюллетеней) на счетах-квитанциях.

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ (ДУ) –приложение №1 к Критериям

Собственники и/или уполномоченные ими лица помещений в указанном выше (далее МКД), расположенном по адресу: РФ, Тверская область, г. Конаково, именуемые в дальнейшем «Собственник (ки)», с одной стороны и ООО «Конаковский Жилфонд», в лице Генерального директора Гурова В. И., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания» (УК или УО), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ГК и ЖК РФ, Основными Критериями формы и текста договора управления, утвержденными общим собранием собственников (протокол от _____ 11г) – далее Критерии, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. УК, как агент, в соответствии с настоящим ДУ *от имени, за счет и по поручению Собственника*, как принципала, за установленное ДУ вознаграждение (плату за управление) в течение срока действия ДУ обязуется оказывать Собственнику лично либо через уполномоченных представителей услуги по управлению МКД, в том числе (в т.ч.):
 - a) представление интересов Собственников в органах федеральной, государственной и муниципальной власти, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед контрагентами по вопросам, связанным с выполнением предмета ДУ.
 - b) организация содержания и ремонта общедомового имущества (ОДИ), состав которого определяется в приложении №1 к ДУ, осуществляется УК в соответствии с Перечнем работ по содержанию и ремонту (прил №1 к ДУ)
 - c) заключение агентских договоров с контрагентами, в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями (РСО) на поставку собственникам коммунальных услуг (ресурсов) и обслуживающими (жилищными, подрядными, специализированными) организациями, в т.ч. оказывающими собственникам услуги по вывозу мусора, содержанию, обслуживанию и ремонту ОДИ, в т.ч. инженерно-технических общедомовых систем, систем коммуникации и связи, антенного хозяйства, лифтов, домофонов и т.д.; осуществляет контроль и предъявляет требования по надлежащему исполнению контрагентами обязательств, в т.ч. в части объема, качества и сроков; осуществление приемки работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным с контрагентами договорам; установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств; прием и рассмотрение обращений, жалоб собственников на действия (бездействия) контрагентов;
 - d) установление фактов причинения вреда помещениям и ОДИ, подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту ОДИ; распоряжение ОДИ (сдача в аренду, размещение оборудования, рекламы, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота ОДИ на его содержание и ремонт;
 - e) подготовка предложений и экономических расчетов Собственникам по вопросам ремонта, модернизации, приращения, реконструкции ОДИ; утверждение от имени собственников смет на оказание услуг и работ в пределах вносимых собственниками по ДУ платежей и сборов, в т.ч. на проведение ремонта. Если на проведение работ необходимо больше средств, чем вносятся собственниками, и УК (на свое усмотрение, данное положение – право, а не обязанность УК) не имеет возможности организовать проведение работ за счет иных источников с последующим возмещением затрат собственниками, сметы на такие работы подлежат утверждению общим собранием собственников с указанием источника и порядка их оплаты;

- f) принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на МКД, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
 - g) организация выдачи Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий; организация учета граждан (потребителей), проживающих в МКД, в том числе оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства (в том числе на возмездной основе);
 - h) принятие решений об участии МКД в адресных программах по ремонту и обслуживанию МКД, финансируемых (в т.ч. частично) из бюджетов, из частных источников, в т.ч. предусматривающих участие собственников МКД в их оплате.
 - i) реализация мероприятий по энергосбережению за счет дополнительно вносимых собственниками на эти цели средств;
 - j) проведение за счет Собственников регистрации и страхования опасных производственных объектов (лифтов и т.п.); приобретение за счет собственников на основании их решения с внесением дополнительного финансирования средств пожаротушения и иной защиты в МКД (невнесение всеми /или части/ Собственниками отдельных платежей на указанные цели освобождает УК от ответственности, аналогичное требование относится на исполнение УК и иных обязательств, требуемых собственниками к исполнению, но не обеспеченных собственниками финансово);
2. Выполнение иных правил и требований, установленных нормативно-правовыми актами РФ, Тверской области, органов местного самоуправления и Собственников, возможно только при условии их дополнительной оплаты Собственниками.
3. Собственник обязуется оплачивать услуги в соответствии с ДУ и Критериями.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания (УК) обязана:

3.1.1. Своевременно приступить к выполнению обязательств по Управлению МКД, предусмотренных п. 1.1. ДУ и Критериями.

3.1.2. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий и средств, предусмотренных ДУ и Критериями;

3.2. Управляющая компания (УК) вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц от имени, по поручению и за счет собственников;

3.2.2. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке помещений ОДИ, жилых и нежилых помещений, имущества в них, а также об использовании их не по назначению;

3.2.3. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, в том числе передавать право требования долгов потребителя жилищно-коммунальных услуг другим лицам, включая коллекторам.

3.2.4. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами, в том числе путем направления соответствующих исков в суд и/или предъявления собственникам (нанимателям) обязательных к исполнению предписаний (не противоречащих действующему законодательству);

3.2.5. Инвестировать средства в общее имущество МКД с их последующим возмещением Собственниками;

3.2.6. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных, коммунальных и прочих услуг (ресурсосбережение, перерасчеты платежей и др.) расходуются в соответствии с Критериями, в том числе направляются на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных, коммунальных и прочих услуг, в тч нереальной ко взысканию дебиторской задолженности, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ, компенсацию инвестированных УК в ОДИ средств, на приобретение основных средств, необходимых для организации надлежащего содержания домов (в том числе спецтехники), возмещение убытков по деликатным отношениям, иное.

3.3. Собственник обязуется: участвовать в расходах на содержание ОДИ, нести расходы по содержанию принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на исполнение УК функций по управлению домом соразмерно своей доле в праве общей собственности на ОДИ МКД.

3.4. Собственник вправе: требовать от УК исполнения своих обязательств по ДУ в пределах предоставленных полномочий и при надлежащем исполнении Собственником своих обязанностей, в том числе по внесению необходимых средств.

4. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕ- МОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

4.1. Первоначальный (базовый) размер платы за содержание и ремонт (СРЖ) ОДИ устанавливается уполномоченными лицами в порядке, определенном ЖК РФ и Критериями. Конкретный размер платы, согласованный сторонами на момент заключения ДУ, определяется приложением №1 к настоящему ДУ. Указанная плата является целевыми средствами (вносами) собственников, вносимых ими в адрес УК для исполнения последней возложенных на нее в соответствии с настоящим ДУ функций и задач, в том числе для осуществления расчетов с лицами, фактически оказывающими услуги по содержанию и ремонту ОДИ на основании соответствующих возмездных договоров. За исключением платы за управление, исчисляемой в установленном п. 7.1 ДУ размере, указанные средства не являются доходами УК. УК вправе в новом расчетном периоде (году) ежегодно индексировать действующий в декабре предыдущего года размер платы за содержание и ремонт ОДИ в пределах, не превышающих +13,5 процентов. Изменение размера платы за содержание и ремонт ОДИ осуществляется с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором было принято решение об её индексации. В течение календарного года плата за содержание и ремонт, при ее индексации на максимально установленный размер, изменению не подлежит. УК вправе осуществлять индексацию в новом расчетном периоде в большем размере, чем утвержденный выше, в случае, если в предыдущих расчетных периодах индексация не производилась или платежи индексировались в меньших размерах, при этом размер платежей не может быть больше расчетного значения, если бы индексация производилась ежегодно в максимальном размере. О принятом решении про индексацию действующих платежей УК доводит к сведению собственников путем опубликования на счете-квитанции и/или в местных средствах информации и/или на сайте kongilfond.ru.

4.2. Плата за СРЖ вносится Собственником на расчетный счет УК через кассы или расчетные счета уполномоченного расчетно-кассового учреждения, банка или иной организации, либо наличными денежными средствами непосредственно в кассу УК, в соответствии с суммой, указанной в счете-квитанции, предоставляемой Собственнику УК и/или уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим договором.

4.3. Собственник обязан внести плату за содержание и ремонт ОДИ не позднее 10 числа следующего за расчетным месяцем. При несвоевременной оплате собственники обязаны оплачивать установленные ЖК РФ пени.

5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

5.1. В целях обеспечения предоставления Собственнику необходимо набора коммунальных услуг Собственник поручает Управляющей компании действовать от его (Собственника) имени, по его поручению и за его счет в отношениях с организациями, предоставляющими соответствующие виды коммунальных услуг (ресурсов).

5.2. УК принимает на себя обязательство заключить с соответствующими ресурсоснабжающими организациями договоры об организации предоставления коммунальных услуг (ресурсов) Собственникам в соответствии с офертой РСО, либо предложить РСО собственную оферту; если оферта РСО не соответствует, по мнению УК интересам собственников; контролировать качество предоставляемых РСО услуг, в случае необходимости принимать меры к поставщикам услуг по нормализации качества услуг (ресурсов).

5.3. Плата за коммунальные услуги вносится Собственником в размере, установленном в соответствии с законодательством РФ, Критериями, и в порядке, определенном для платы за содержание и ремонт жилья..

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим договором обязательств Управляющая компания и Собственник несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не отвечают по обязательствам третьих лиц.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА

7.1. Размер платы по управлению ОДИ МКД составляет пятнадцать процентов от предъявленных собственникам к оплате платежей, определенных пунктом 4.1 настоящего ДУ, и не может быть изменен собственниками без согласия УК.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» октября 2011 г. и действует пять лет с даты вступления договора в силу.

8.2. В случае, если за девяносто и не ранее ста десяти рабочих дней до истечения срока действия настоящего договора, ни одной из сторон не будет в письменной форме в порядке, определенном настоящим договором и Критериями, заявлено о прекращении настоящего договора, договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок.

8.3. В случае расторжения настоящего ДУ в связи с принятием Собственниками в порядке, определенном критериями, признанного УК законного и легитимного решения об изменении способа управления либо избрания новой управляющей компании по управлению МКД, Собственник обязан возместить УК причиненные убытки, а также погасить всю имеющуюся задолженность за оказанные услуги и выполнить иные действия, определенные настоящим ДУ, в противном случае договор не считается расторгнутым.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения согласия на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему ДУ оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью, содержащей обязательные нормы. Никакие устные договоренности Сторон не имеют силы.

10.2. Все определения ранее действующих ДУ, заключенных между сторонами, входящие в противоречие с настоящим договором, действуют в редакции настоящего договора. При исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова или словосочетания будут иметь значение, указанное в части «А» Критериев. Права и обязанности сторон, не определенные настоящим ДУ, определяются в соответствии с Критериями, нормы которых первичны по отношению к нормам ДУ.

10.3. Договор составлен в 2-х идентичных экз. по одному для каждой из сторон, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения: 1. Состав и характеристика ОДИ МКД. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Приложение № 1 к ДУ МКД

А. Состав и характеристика общедомового имущества (ОДИ) МКД

Б. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту ОДИ.

1. Перечень работ и услуг, связанных с содержанием ОДИ

1. Организация сбора и вывоза отходов – за счет целевых сборов граждан по статье «СТРЖ»¹ (содержание в исправном состоянии контейнеров, мусоросборников и мусоросборных площадок; удаление мусора из мусороприемных камер, вывоз контейнеров с отходами на контейнерные площадки; удаление (сбор и вывоз) отходов, образующихся в результате обслуживания и ремонта ОДИ, в т.ч. листьев, травы, спиленных деревьев, ремонтно-строительного мусора (отходы (КГМ и ТБО), образующиеся непосредственно в помещениях потребителей (не являющихся ОДИ) возмещаются потребителями за счет отдельной платы «вывоз ТБО», исчисляемой на каждого жителя в пределах утвержденных нормативов, дефицит средств восполняется за счет платы за СТРЖ).

2. Содержание ОДИ – за счет целевых сборов граждан по статье «СТРЖ»¹ (проведение технических осмотров ОДИ, в т.ч. отдельных элементов; устранение засоров проведение профилактических работ, не относящихся к текущему ремонту; контроль за обеспечением температурно-влажностного режима; дератизация и дезинфекция тех. помещений; уборка и мытье вестибюлей и холлов, лестниц и лестничных площадок; уборка, чистка курительных мест и урн, решеток перед входом в подъезды; в части мусоропровода: профилактический осмотр всех элементов, уборка, мойка и дезинфекция грузочных клапанов, мусоросборных камер, емкостей и нижнего конца ствола мусоропровода с шибером, очистка внутренней поверхности стволов; удаление снега и наледи с кровли козырьков и карнизов).

3. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств, относя-

щихся к ОДИ (в т.ч. системы отопления, водоснабжения, канализации - ОДИС, общедомовых приборов учета (ОДПУ)) - за счет целевых сборов по статье «СРЖ»¹, а также антенного хозяйства и лифтов: (3.1.) осмотр ОДИС, выявление неисправностей ОДИС и принятие решений (планов) по их устранению, включая профилактическое обслуживание; уплотнение сгонов, устранение засоров в местах общего пользования, в подвалах, замена комплектующих оборудования; контроль и проверка состояния (работы) фланцев, фитингов, прокладок, водозапорной, водоразборной и регулировочной арматуры, участков трубопроводов, теплоотдающих приборов; автоматических приводных клапанов, вентилей, задвижек, ревизий, ливнестоков, повысительных насосов; гидравлическое испытание, промывка приборов теплосъема и сетей отопления; проверка герметичности системы бытовой канализации, проведение прочисток канализационных выпусков; обслуживание вводных распределительных устройств, распределительных электрощитов, электрических сетей технического оборудования с протяжкой всех контактных соединений; контроль сроков метрологических испытаний и поверок КИП, проведение испытаний электрической сети, электротехнического оборудования; (3.2.) Обслуживание и контроль за состоянием антенного хозяйства, включая возмещение затрат на содержание кабельных сетей и услуг связи для целей кабельного телевидения (осуществляется за счет вносимой потребителями соответствующей целевой платы, исчисляемой на помещение в независимости от его площади, дефицит – за счет СТРЖ); (3.3.) Обслуживание, проведение технического диагностирования и обследования лифтов (осуществляется за счет вносимой потребителями соответствующей целевой платы, исчисляемой на человека, дефицит – за счет СТРЖ); (3.4.) Обслуживание и контроль за состоянием и показаниями общедомовых приборов учета коммунальных услуг (ресурсов) –ОДПУ с соблюдением сроков их испытания и поверок; (3.5.) Контроль за состоянием и показаниями индивидуальных приборов учета (ИПУ), расположенных в помещении собственников (за счет дополнительно вносимых собственниками платежей по следующим ставкам: (на 11г, 12, 13г, соответственно): до 2-х ИПУ – 200(220,240), до 3-х – 270 (300,330), до 4-х – 300 (330,360) рублей); плата на иные периоды ежегодно индексируется в размерах, установленных для СРЖ)

4. Расходы по Управлению общим имуществом – осуществляются за счет целевой платы по управлению МКД, включаемой в плату «СТРЖ». Размер платы определяется как пятнадцать процентов от размера платы за «СРЖ»¹. На плату за управление с 01.08.11 года относятся расходы на биллинг (услуги банков, специализированных организаций, агентов – юридических лиц по начислению, сбору, обработке платежей за жилищно-коммунальные услуги потребителей, организация их учета, в т.ч. оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрационного учета граждан по месту жительства)

5. Содержание придомовой территории, включая уборку и другие работы по обеспечению санитарного состояния – за счет целевых сборов граждан по статье «СТРЖ»¹: уборка территории (летний период: подметание территории, уборка мусора, листьев, песка; уход за газонами, расположенными на придом. территории: сезонный окос и обрезка кустов; зимний период: ручная уборка территории от снега, сдвигание свежевыпавшего снега к местам складирования, укладка свежевыпавшего снега в кучи и валы, удаление снега и наледи вручную); аварийный спил деревьев.

6. Работы аварийного характера в жилых зданиях– за счет целевых сборов граждан по статье «СТРЖ»¹: **(6.1) система водопровода и канализация**: ремонт и замена сгонов на трубопроводе; установка бандажей на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); ликвидация засора канализации внутри строения; ликвидация засора канализационных труб "лежаков"; заделка свищей и зачеканка раструбов; замена неисправных сифонов и небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи; выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода; **(6.2) система отопления**: ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры; ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов; ремонт и замена сгонов на трубопроводе; смена небольших участков трубопровода (до 2 м); выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода; **(6.3) электроснабжение**: замена (восстановление) неисправных участков электрической сети: замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах; ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; замена плавких вставок в электрощитах; **(6.4) сопутствующие работы при ликвидации ава-**

рий: отрывка траншей; откачка воды из подвала; вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами; отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности, иные работы; выполнение ремонтных работ внутри квартир за счет СРЖ, необходимость в которых возникает в случае устранения аварийных и опасных ситуаций на общедомовом оборудовании и имуществе, вследствие устранения строительных и технологических недостатков на общедомовом оборудовании; (примечание: устранение аварий в помещениях собственников, отказавшихся от проведения ремонтных работ или от их оплаты и/или препятствующих их проведению, и весь сопутствующий комплекс работ осуществляется за счет таких собственников).

7. Расходы по взысканию дебиторской задолженности потребителей, включая списание не реальной ко взысканию задолженности по жилищно-коммунальным услугам; (осуществляются за счет платы за СТРЖ)

8. Диспетчерско-информационное обслуживание (за счет СТРЖ).

II. Работы, связанные с ОДИ и не относящимся к текущему, – осуществляются за счет целевой платы за Ремонт, на основании предложений (решений), вносимых УО, исходя из технической необходимости (без дополнительного согласования с СЖП), а в случае нехватки указанных средств – за счет отдельных дополнительных платежей СЖП, производимых на основании решения общего собрания СЖП. Величина ежемесячной платы устанавливается собственниками. Иные принципы ремонта определяются Критериями. Плата за наем жилья направляется УО на те же цели, что и плата за Ремонт. Плата за ремонт также может направляться на выполнение работ по благоустройству территории, в тч на установку ограждений, оборудование детских и спортивных площадок.

III. Перечень работ, связанных с текущим ремонтом ОДИ – за счет целевых сборов по статье «СРЖ»¹:

(1). Фундаменты, подвалы (осмотр и прочистка вентканалов, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов; восстановление входов в подвалы, очистка подвалов, дезинфекция); (2). Стены и фасады (заделка выбоин, швов и трещин на поверхности фасада); (3). Крыши (ремонт отдельных участков кровли; участков покрытий парапета, пожарных лестниц, гильз, ограждений, анкеров радио стоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления; ремонт и замена отдельных участков рулонных покрытий; прочистка приемных воронок водостоков; ремонт примыканий гидроизоляции к парапету и выступающим конструкциям; ремонт оголовков вентканалов; устройство, ремонт колпаков над вентканалами и канализационной вытяжкой). (4). Восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений, доводчиков, пружин, упоров; (5) Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок; частичная замена и укрепление металлических перил; ремонт отдельных элементов крылец, козырьков над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей. 6. Мусоропроводы: Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусоропроводных клапанов и шибберных устройств; ремонт полов мусорокамер, восстановление трапов, ремонт переносных мусоросборников. **(7). Система отопления, водопровода и канализации, относящаяся к ОДИ (уплотнение соединений, устранение течи, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий (центральные стояки коммуникаций в подвалах и на чердаках), восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, в системе отопления и водоснабжения, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции устранение течи в трубопроводах, водозаборов, запорной арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздушосборников, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры, проведение необходимого ремонта при выявленных неисправностях; (8) Система электро-снабжения (за исключением внутриквартирных сетей, бытовых электросчетчиков и иного):** замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем электроснабжения и электротехнических устройств от точки подключения к внешним сетям (границы балансовой принадлежности), включая внутренние электросети, электротехническое оборудование и системы; ремонт и замена коммутационной аппаратуры, автоматов, выключателей, пакетных переключателей, отсекаелей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в местах общего пользования, уличных светильников; этажных щитков. **(9). Система газоснабжения (осмотр, технический и профилактиче-**

ские работы: восстановление креплений; окраска газопроводов и арматуры).

Примечание¹: Размер платы за содержание и ремонт жилья (СРЖ), за исключением платы за наем, начисляется УО собственникам (СЖП) в порядке, согласованном СЖП и УО и утвержденном ОСС (в Критериях), в пределах базовых ставок, определенных Критериями, и подлежит, на основании решения УО, ежегодной индексации: начиная с 2012г. – на 13,5% ежегодно. В соответствии с достигнутым сторонами соглашением, устанавливаются следующие ежемесячные размеры вносимых СЖП целевых средств (взносов) с даты подписания ДУ. : плата за содержание и текущий ремонт жилья - СТРЖ (в рублях с 1 м2 общей площади (для бывших общежитий – с жилой/нежилой площади жилья)) – _____ р - для домов без лифтов и мусоропровода, _____ р – для жилых домов с мусоропроводом, _____ р – для домов высотой свыше 5 этажей, _____ р – для домов коридорного типа (бывших общежитий) высотой до 5 этажей ; плата за Ремонт - _____ руб с 1м2, за САХ:- 75,0 руб (в т.ч. 20 рублей – за услуги связи для целей кабельного телевидения) с 1-го абонента, за РС -55 руб с 1-го абонента, ВМ – 39,92р с 1-го человека , ПЛ –124,20р – с 1-го человека. Указанные виды платежей должны обеспечивать экономически обоснованные расходы по СРЖ специализированных организаций, в соответствии с чем УО вправе доводить размеры платы за СРЖ (либо ее отдельные части) до размеров сто процентного возмещения затрат в случае их роста у организаций, фактически оказывающих услуги. Размер базовых платежей и принципы их применения и изменения установлены Основными Критериями, утвержденными общим собранием собственников. Работы, связанные с ремонтом сантехоборудования в квартирах, выполняются за счет дополнительной оплаты СЖП (либо их нанимателей)

Реквизиты и подписи сторон

С этой и иной информацией вы можете ознакомиться на официальном сайте компании www.kongilfond.ru.

Генеральный директор В.И. ГУРОВ