

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным домом
по адресу: город Вологда, ул. _____, д. _____

город Вологда

«___» _____ 2017г.

Открытое акционерное общество «Коммунальщик», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Генерального директора Петрова Ильи Сергеевича, действующего на основании Устава, и гражданин _____, являющийся собственником помещения площадью ____ (жилая площадь _____), расположенного по адресу: город Вологда, улица _____, дом № _____, на основании Свидетельства о регистрации права собственности от _____ № _____, именуемый в дальнейшем «**Собственник**», именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Вологда, улица _____, дом № _____ (**Протокол общего собрания № _____ от «___» _____ 201__ г.**).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме¹.

1.3. Используемые термины при исполнении настоящего Договора Сторонами:

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

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

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

В состав общего имущества входят:

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

крыши;

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

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

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

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

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

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

¹ п.5, ст. 46, п. 4 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (в ред. от 01.07.2017г. № 149-ФЗ)

Совет многоквартирного дома² - избранная, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, в многоквартирном доме инициативная группа Собственников помещений, с целью представления интересов собственников, реализации прав и обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен с целью поддержания благоприятных и безопасных условий для проживания граждан в многоквартирном доме; обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома³; обеспечения своевременного и качественного текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома; предоставления надлежащего качества коммунальных услуг Собственникам помещений многоквартирного дома.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

² ст. 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 (в ред. от 01.07.2017г. № 149-ФЗ).

³ п.29 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (в ред. от 27.02.2017г. № 232).

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

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

Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным соглашением.

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом и его эксплуатацию в общих интересах собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, целями и условиями настоящего договора, а также требованиями действующих регламентов, стандартов, правил и норм, иных правовых актов.

4.1.2. Обеспечивать в соответствии с действующим законодательством предоставление в многоквартирном доме коммунальных услуг (отопление, в том числе подогрев воды, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) установленного качества и в необходимом объеме, безопасных для жизни, здоровья потребителей и не причиняющих вреда их имуществу.

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

4.1.4. От своего имени по поручению собственников заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнением, а также вести их учет.

4.1.5. Осуществлять сборы платежей за жилищные и коммунальные услуги с собственников помещений на свой расчетный счет, если не принято иное решение.

4.1.6. Производить расчеты с поставщиками коммунальных, специальных и дополнительных услуг в соответствии с заключенными договорами.

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

4.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законом сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу в установленные законом сроки, но не более 10 рабочих дней⁴.

⁴ п. 21 Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» (в ред. от 27.02.2017 № 232).

4.1.9. Разрабатывать планы работ по ремонту (текущего, либо капитального) общего имущества многоквартирного дома, учитывая конструктивные особенности, степень физического и фактического износа, техническое состояние общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома и направлять его в адрес Председателя совета дома.

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

4.1.10. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять и локализовывать аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.1.11. Сообщать Собственнику о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

4.1.12. В случае невыполнения услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за указанные услуги.

4.1.13. Информировать собственников помещений об установленных тарифах и о порядке оплаты услуг.

4.1.14. Информировать Собственника об изменении размера или порядка оплаты услуг в течение 30 календарных дней со дня опубликования новых тарифов (изменения порядка оплаты), но не позже даты выставления платежных документов.

4.1.15. Выставлять платежные документы⁵ в соответствии с действующими тарифами на услуги. Направлять собственникам платежные документы не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату с последующей корректировкой платежа при необходимости. По усмотрению Управляющей организации, доставка счет квитанции может быть организована через службу почтовых агентов.

4.1.16. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и/или размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

4.1.17. Обеспечить по требованию Собственника или лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдачу в приемные часы справок установленного образца, копии финансового лицевого счета, выписки из домовой книги, иных документов, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.18. По требованию Собственника производить сверку оплаты услуг по настоящему договору, обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

4.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

4.1.20. Направлять своих сотрудников для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или имуществу Собственника. Предельный срок для выхода представителя Управляющей организации, с целью составления акта о причинении ущерба, с момента обращения в офис Управляющей организации в течение 12 (двенадцати) часов⁶, выдача акта производится в течение 3 рабочих дней в офисе Управляющей организации.

4.1.21. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.1.22. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

⁵ п.п. «б» п. 4 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. от 27.06.2017 № 754).

⁶ п. 152 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. от 27.06.2017 № 754).

4.1.23. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками и потребителями жилищно-коммунальных услуг при недопоставках и неоплатах услуг.

4.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника (передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без письменного разрешения Собственника помещения или наличия иного законного основания.

4.1.25. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

4.1.26. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений на использование общего имущества собственников в многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания собственников по конкретному предложению.

4.2. Управляющая организация вправе:

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

4.2.2. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, начисляя пени в порядке, установленном действующим законодательством.

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

4.2.4. По решению общего собрания Собственников помещений оказывать на возмездной основе дополнительные услуги, не включенные в условия настоящего Договора, после представления Протокола подтверждающего принятие положительных решений на выбор таких услуг (работ).

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

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

4.2.7. Устанавливать факт несоответствия количества проживающих в помещении. Если будет установлено, что такие лица проживают в помещении без временной регистрации, или не зарегистрированы в установленном законом порядке, Управляющая организация вправе произвести начисление (доначисление) Собственнику, Нанимателю помещения с момента составления соответствующего акта в случае отсутствия индивидуальных приборов учета, но не более чем за три последних года.

4.2.8. При наличии задолженности по внесению платы за коммунальные услуги со стороны Собственника или Нанимателя передавать права требования в отношении такой задолженности третьим лицам на основании Договора цессии.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Полностью вносить плату по настоящему договору до 15 числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с платежными документами, выставляемыми Управляющей компанией.

4.3.2. Предоставлять в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета потребленного объема коммунальных услуг (при наличии индивидуальных приборов учета) до 26 числа текущего месяца.

⁷ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010.

4.3.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней предоставлять Управляющей организации сведения⁸:

- об изменении количества граждан, проживающих, в жилом помещении совместно с Собственником;
- об установке приборов учета коммунальных услуг (в том числе их замены, истечения срока поверки);
- о передаче помещения во владение и (или) пользование третьего лица;
- о прекращении права собственности на помещение и (или) его долю.

4.3.3. Сообщить Управляющей компании свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также по возможности телефоны и адреса доверенных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника в случае аварийной ситуации.

4.3.4. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, возмещать причиненный ущерб (Приложения № 4 и 5)

4.3.5. Согласовывать в установленном законом порядке проекты перепланировок, переустройства принадлежащих ему помещений. Предоставлять Управляющей компании согласованную проектную документацию на перепланировку и переустройство помещения для внесения изменений в проектно-техническую документацию многоквартирного дома.

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей компании в принадлежащее ему помещение для осмотра общих инженерных коммуникаций и оборудования, выполнения плановых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей компанией время, а для аварийных работ – в любое время суток.

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

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

- нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний;
- производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета;
- вести учет потребляемой холодной, горячей воды, электроэнергии;
- при выходе из строя прибора учета немедленно (1 сутки) сообщить Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

4.3.8. Сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.8. Согласовывать в установленном законом порядке все работы Собственника, затрагивающие общее имущество дома, в том числе внешний контур дома. Нести ответственность за установленное на общем имуществе дома индивидуальное оборудование (в т. ч. кондиционеры, индивидуальные ТВ-антенны).

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

4.3.10. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения самостоятельно вывозить строительный и крупногабаритный мусор, образовавшийся в результате проведения таких работ. При проведении ремонтных работ в помещениях квартиры выполнить съемные конструкции, позволяющие обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным сетям, в случае прохождения их в технологических шахтах.

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

4.3.12. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление своих входных дверей, оконных и балконных заполнений, замену стекол своего помещения. В случае невыполнения

⁸ Постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. от 27.06.2017 № 754).

условий, оговоренных в данном пункте, Управляющая организация не несет ответственности за не обеспечение температурного режима в помещениях Собственника.

4.3.13. Возместить Управляющей организации понесенные затраты по выполнению неотложных работ, если такие работы (услуги) не предусмотрены условиями настоящего Договора⁹.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей компанией ее обязательств по настоящему договору путем:

4.4.1.1) получения от ответственных лиц информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

4.4.1.2) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

4.4.1.3) подачи в письменном виде жалоб для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

4.4.1.4) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда;

4.4.1.5) участия в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствия при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему договору.

4.4.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с договором.

4.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в установленном законом порядке.

4.4.4. Требовать от Управляющей компании ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4.4.5. Осуществлять иные права собственника помещения в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Собственник не вправе:

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

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

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

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

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

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

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

⁹ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6464/10 от 29.09.2010.

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

4.5.11. Производить перенос и переустройство инженерных сетей.

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

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Стоимость услуг по настоящему договору определяется как сумма платы за управление многоквартирным домом, содержанием и текущим ремонтом общего имущества, за коммунальные, в том числе потребляемые на содержание общедомового имущества, и дополнительные услуги. Суммы определяются исходя из действующих тарифов и площади помещений Собственника, которая определяет долю Собственника в праве общей собственности на общее имущество.

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору и изменяется ежегодно в соответствии с действующим законодательством или решением общего собрания собственников.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в порядке и по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Плата за пользование услугами водоснабжения и водоотведения осуществляется Собственником на основании показаний индивидуальных приборов учета при наличии надлежащим образом установленных и работоспособных индивидуальных приборов учета (далее – ИПУ) потребления холодной и горячей воды. Показания ИПУ потребленного объема коммунальных услуг снимаются Собственником самостоятельно.

5.4.1. Надлежащая установка ИПУ подтверждается актом ввода ИПУ в эксплуатацию.

5.4.2. Работоспособность ИПУ подтверждается наличием у Собственника паспорта на ИПУ с отметками о его приемке и поверке; нормальным вращением контрольной стрелки прибора при пользовании ХВС, ГВС; наличием неповрежденных пломб на ИПУ. Допуск ИПУ осуществляется в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ №354 от 06 мая 2011 года .

5.4.3. Истечение срока очередной метрологической поверки ИПУ означает его неработоспособность.

5.4.4. Обязанности контроля и доказательства работоспособности ИПУ лежат на Собственнике.

5.5. Плата за дополнительные услуги осуществляется согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, если иное не предусмотрено решением собрания.

5.6. Плата по договору вносится ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.7. Собственники вносят плату по договору на расчетный счет Управляющей компании, если не оговорено иное.

5.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы по договору.

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

5.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ «О Порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на жилищные и коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта органов государственной власти.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по договору Собственник обязан уплатить Управляющей компании пени в размере и в порядке, установленных Жилищным кодексом РФ и настоящим договором: одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ.

6.3. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая компания вправе требовать оплату коммунальных услуг за таких лиц.

6.4. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников в многоквартирном доме, возникший в результате его действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.5. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, возникший в результате действий Собственника, членов его семьи или допущенных в помещение Собственника третьих лиц.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке по инициативе Собственника в случае отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей компании о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае смерти собственника - со дня смерти.

7.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлении одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать за 30 календарных дней.

7.2. Расторжение договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей компанией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.

7.3. Изменение условий настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.4. Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга об изменении своего местонахождения, номеров телефона, номеров расчетных счетов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на 1 год (12 месяцев) и вступает в действие с «___» _____ 2017 года.

9.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

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

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

Приложение № 2 Состав общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 3 Дополнительные услуги

Приложение № 4 Информация о максимально допустимой мощности электроприборов;

Дополнительные услуги

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

Информация о максимально допустимой мощности электроприборов

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

В случае превышения указанной суммарно максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин управляющая организация не несет ответственности за вред, причиненный имуществу собственника (нанимателя) в результате возможных аварийных ситуаций, возникших от превышения допустимой мощности. Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего Договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

Примечание:

С дополнительной информацией для потребителей коммунальных услуг Вы можете ознакомиться:

-Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003г. «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (п.1.7.1. , п.1.7.2);

-Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011г. «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (п.34 «е», «ж»; п.35 «а», «в», «е»)

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

Основные требования Правил пожарной безопасности:

не оставляйте без присмотра включенные в электросеть бытовые электроприборы;
эксплуатируйте электроприборы в соответствии с требованиями инструкций по эксплуатации заводов-изготовителей;
следите за неисправностью электропроводки, не пользуйтесь поврежденными электроприборами, электророзетками;
не включайте в одну электророзетку одновременно несколько мощных потребителей электроэнергии, перегружая электросеть;
не эксплуатируйте электросветильники со снятыми защитными плафонами;
не пользуйтесь в помещении источниками открытого огня (свечи, спички, факела и т.д.);
в квартирах жилых домов и комнатах общежитий запрещается устраивать различного рода производственные и складские помещения, в которых применяются и хранятся пожароопасные и взрывопожароопасные вещества и материалы;
запрещается хранить в квартирах и комнатах общежитий баллоны с горючими газами, емкости с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями и т.д.;
запрещается загромождать пути эвакуации (лестничные клетки, лестничные марши, коридоры) различными материалами, изделиями, оборудованием;
запрещается устраивать на лестничных клетках и поэтажных коридорах кладовые (чуланы), а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и горючие материалы.

Пожар в квартире

НЕЛЬЗЯ делать при пожаре в доме (квартире):

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

НЕОБХОДИМО:

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

Если горит телевизор

Возгоранию телевизора способствуют:

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

Необходимо:

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

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

Пожар на балконе (лоджии)

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

Дым в подъезде

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

металлические лестницы с по 5 этажи, поэтому напоминаем, что забивать и загромождать люки на лоджиях запрещается так же, как и демонтировать лестницы.

Пожар, дым в подвале

Необходимо:

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

Горит человек (вспыхнула одежда и т. п.)

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

Если вы заметили в горящем помещении людей

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

Возможные причины возникновения пожара

1. Неосторожное обращение с огнем.

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

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

2. Нарушение правил пользования электрическими приборами.

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

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

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

3. Неисправность электропроводки или неправильная эксплуатация электросети:

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Пожары от бытовых газовых приборов

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

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

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

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

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

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

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

Во избежание несчастных случаев запрещается:

открывать кран на газопроводе перед плитой, не проверив, закрыты ли все краны на распределительном щитке плиты; открывать краны плиты, не имея в руке зажженной спички; допустить заливание горящих горелок жидкостью. Если это случайно произойдет, нужно погасить горелку, прочистить ее, удалить жидкость с поддона; снимать конфорку и ставить посуду непосредственно на горелку; стучать по кранам, горелкам твердыми предметами, а также поворачивать ручки кранов клещами, щипцами, ключами и т. д.; самостоятельно ремонтировать плиту или газо-подводящие трубопроводы; привязывать к газовым плитам, трубам и кранам веревки, вешать на них белье и другие вещи.

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

В случае возникновения пожара:

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

