

ДОГОВОР № УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Калининград

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-29», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице директора Черноиванова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений в многоквартирном доме по адресу **г. Калининград, ул. Московский проспект, дом №161-165** (далее Многоквартирный дом), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступающие в качестве **одной стороны** настоящего договора (согласно списку данных лиц, представленному в **подписном листе**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора), именуемые далее «Собственники», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее - Договор), путём составления одного документа, подписанного указанными сторонами, о нижеследующем.

1. Общие положения.

Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключён на основании решения общего собрания Собственников, приведённого в протоколе от «___» _____ 201__ г. №___, копия которого хранится в Управляющей организации.

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Примерными условиями договора управления многоквартирным домом, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ); Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ); Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей»; Федеральными законами «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», «О персональных данных»; Правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, утверждёнными Правительством Российской Федерации (далее - Правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые Правительством РФ); Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме; Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами; Стандартом раскрытия информации; Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (далее – Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями), утверждёнными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации (далее - законодательство РФ).

2.3. Состав принадлежащего Собственникам на праве общей долевой собственности общего имущества в Многоквартирном доме (далее – **Общее имущество**), включающий в себя перечень элементов Общего имущества, в отношении которого осуществляется управление, приводится в **Приложении 1** к Договору.

2. Цель Договора. Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, порядок изменения такого перечня

2.1. **Целью** настоящего Договора является обеспечение соблюдения требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома, комфортности и благоприятных условий проживания в нём, безопасности жизни и здоровья граждан, сохранности имущества Собственников, доступности пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав Общего имущества, надлежащее содержание данного имущества, обеспечение соблюдения прав и законных интересов Собственников.

2.2. **Управляющая организация** по заданию Собственников в соответствии с условиями Договора для достижения его целей **обязуется**:

2.2.1. Оказывать услуги по управлению Многоквартирным домом.

2.2.2. Оказывать услуги по содержанию Общего имущества собственными силами и (или) силами

привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей, в т.ч. специализированных организаций.

2.2.3. Организовать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций-исполнителей **восстановительных работ** в Многоквартирном доме, включающих в себя:

1) работы по текущему ремонту Общего имущества, в том числе работы по:
- непредвиденному (аварийному) текущему ремонту Общего имущества;
- плановому текущему ремонту Общего имущества, т.е. включённых в Планы восстановительных работ и утверждённых решениями Общих собраний или Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями;

2) срочные (неотложные) услуги и работы по капитальному ремонту элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозы жизни и здоровью граждан, а также сохранности имущества Собственников, в т.ч.:

- услуги по детальному (инструментальному) обследованию элементов Общего имущества, с целью предварительного установления необходимости выполнения срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту таких элементов и объёмов данных работ;

- услуги по составлению проектно-сметной (сметной) документации на срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту элементов Общего имущества;

- срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту элементов Общего имущества.

2.2.4. Обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг).

2.2.5. Организовать выполнение собственными силами и (или) силами привлекаемых на договорной основе организаций аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

2.2.6. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и согласно требованиям законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, а также осуществлять надлежащее содержание Общего имущества, **обеспечивающее:**

1) соблюдение требований к надежности и безопасности Многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества;

4) соблюдение прав и законных интересов Собственников, а также иных проживающих в Многоквартирном доме лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав Общего имущества, к поставкам коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам.

2.2.7. Осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом.

2.2.8. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с Приложениями 2, 3 и 4 к настоящему Договору. При этом, в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнями услуг и работ, Управляющая организация **обязуется:**

1) своевременно заключать договоры оказания услуг и выполнения работ по содержанию и текущему ремонту Общего имущества со сторонними организациями, в том числе специализированными, на те виды таких услуг работ, которые Управляющей организацией либо не выполняются своими силами, либо не может выполняться собственными силами ввиду отсутствия соответствующих допусков и лицензий, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам;

2) осуществлять подготовку и доведение до сведения Собственников Предложений о выполнении восстановительных работ в виде:

- предложений о выполнении работ по плановому текущему ремонту Общего имущества на нормативный межремонтный период (3-5 лет) выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества, сформированных по результатам общих осмотров данного имущества;

- предложений о необходимости проведении срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту элементов Общего имущества, техническое состояние которых не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества Собственников, начиная с необходимости проведения детального (инструментального) обследования таких элементов Общего имущества;

3) организовать выполнение восстановительных работ, утверждённых решениями Общих собраний за счёт средств целевого финансирования данных работ, поступивших в Управляющую организацию за счёт соответствующих платежей Собственников в размере, утверждённом указанными решениями.

2.2.9. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания Собственников.

2.2.10. Принимать плату за содержание жилого помещения от Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме и вести учёт её поступления.

2.2.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором согласно Приложению 4, включающее в себя комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей элементов Общего имущества, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности граждан.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по условиям настоящего Договора подразделяется на:

1) регулярные услуги и работы по содержанию общего имущества, ежегодно в обязательном порядке выполняемые в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ с определяемой настоящим Договором периодичностью в равных ежегодных объёмах и в постоянном составе и, в этой связи, не требующие ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников по данным параметрам;

2) дополнительные услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, не входящие в состав Минимального перечня услуг и работ и, в связи с этим, требующие утверждения решениями общего собрания Собственников для включения в перечень регулярно выполняемых услуг и работ (после включения в данный перечень указанные услуги и работы, становящиеся регулярными, не требуют последующего ежегодного утверждения решениями общего собрания Собственников, но на основании решений следующих решений общих собраний Собственников они могут быть исключены из этого перечня);

3) работы по плановому текущему ремонту элементов общего имущества - восстановительные работы, зависящие от технического состояния данных элементов, выполняемые в каждом конкретном году в различных объёмах, в различном составе, и с разной общей стоимостью и, в этой связи, подлежащие с определённой периодичностью утверждению решениями Общего собрания Собственников (либо Совета Многоквартирного дома при наделении соответствующими полномочиями его решением Общего собрания) с установлением платы за выполнение данных работ как средств целевого финансирования.

2.4. Перечни услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества, приведённые в Приложениях 2, 3, 4 к настоящему Договору могут изменяться путём:

1) внесения Собственниками или Управляющей организацией предложений по дополнительным услугам и (или) работам с указанием объёмов и сроков (графика) выполнения работ, периодичности оказания услуг, стоимости данных работ и услуг на утверждение решением Общего собрания;

2) утверждения указанных предложений решениями Общего собрания одновременно с величиной платы за данные услуги и (или) работы;

3) внесения в установленном порядке соответствующих изменений в жилищное законодательство РФ, утверждающих в законодательном порядке дополнительные услуги и работы, оказываемые (выполняемые) в обязательном порядке без утверждения решением Общего собрания.

3. Порядок оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, обязанности и права Сторон.

3.1. Управляющая организация при оказании услуг по управлению Многоквартирным домом **обязуется:**

3.1.1. Выполнять собственными силами и с привлечением иных организаций-исполнителей все необходимые действия, обеспечивающие оказание **услуг по управлению Многоквартирным домом**, приводимых в **Приложении 2** к настоящему Договору.

3.1.2. Принять по акту приема-передачи от организации-застройщика (организации, ранее управлявшей Многоквартирным домом) техническую документацию на Многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением Многоквартирным домом, в составе, предусмотренном **Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме** и содержащие актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии Общего имущества, а также информацию о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме и о лицах, использующих общее имущество в Многоквартирном доме на основании договоров.

3.1.3. Отобразить в акте приема-передачи имеющиеся разногласия по количественному и (или)

качественному составу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, подлежащих передаче Управляющей организации.

3.1.4. Вести реестр Собственников

3.1.5. Обеспечить Собственникам свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, путём ее размещения на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" (далее – ГИС ЖКХ).

3.1.4. Обеспечить взаимодействие с Собственниками, в том числе посредством предоставления Собственникам возможности их личного обращения в офис Управляющей организации.

3.1.5. Организовать прием Собственников в офисе Управляющей организации уполномоченными лицами Управляющей организации в дни и часы приема, установленные Управляющей организацией и доведённые до сведения Собственников в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

3.1.6. Предоставлять Собственникам ответы на поступающие на от них вопросы, связанные с управлением Многоквартирным домом в установленные жилищным законодательством сроки.

3.1.7. Оказать иную помощь Собственникам по возникающим у них вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.

3.1.8. Раскрывать установленную жилищным законодательством РФ информацию путем её размещения и обновления:

1) на вывесках, расположенных у входа в офис Управляющей организации, на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома (или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом), на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации;

2) в ГИС ЖКХ.

3.1.9. Предоставлять по запросам (обращениям) Собственников информацию из перечня информации, обязанность по предоставлению которой Управляющей организацией Собственникам предусмотрена законодательством РФ.

3.1.10. Направлять Собственникам официальные ответы по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

3.1.11. Хранить запросы (обращения) Собственников и копии ответов на них в течение 3 лет со дня регистрации.

3.1.12. Заключить в обязательном порядке договоры со специализированными организациями-исполнителями услуг и работ, а также с **ресурсоснабжающими организациями** – поставщиками **коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании** Общего имущества.

3.1.13. Взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при предоставлении Собственникам данными организациями соответствующих коммунальных услуг, в том числе:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в Многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества поставляемых ресурсоснабжающими организациями в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а также непрерывности их подачи до границ общего имущества;

3) принимать от Собственников обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством РФ.

3.1.14. В течение 5 дней с момента получения от Собственников подлинников решений и протокола общего собрания Собственников (далее – **Общее собрание**) направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

3.1.15. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в их взаимоотношениях с третьими лицами в рамках исполнения обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.

3.1.16. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора по окончании

срока его действия или расторжения вновь выбранной управляющей организацией, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления Многоквартирным домом собственниками помещений в доме - одному из собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, председателю совета Многоквартирного дома.

3.1.17.Оформить передачу технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов по акту приема-передачи, который содержит сведения о дате и месте его составления, перечень передаваемых документов и имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу указанной документации, подлежащей передаче. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

3.1.18.Обеспечивать деятельность Совета Многоквартирного дома путём подготовки и распечатки документов, оформляющими его деятельность, оплачивать председателю и членам Совета Многоквартирного дома, а также активу Собственников выполненные ими **работы по проведению инициированных Управляющей организацией Общих собраний**, при условии их успешного проведения, а также выплачивать вознаграждение данным лицам в иной форме, за выполнение функций, предусмотренных Положением о Совете Многоквартирного дома, утверждённым решением Общего собрания.

3.1.19.Обеспечивать организацию проведения инициированных Управляющей организацией Общих собраний, включая обеспечение уведомления Собственников о проведении собрания, ознакомления Собственников с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании, подготовку и распечатку форм документов, необходимых проведения собраний, обеспечение документального оформления решений, принятых данными собраниями с доведением их до сведения Собственников.

3.1.20.По запросу Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из домового книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.21.Предоставлять Собственникам отчеты о выполнении Договора за каждый истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом по форме, утверждённой Минстроем России путём его размещения в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ) и предоставления в помещении офиса Управляющей организации.

3.1.22.На основании заявки Собственников направлять своего представителя для составления актов нанесения ущерба Общему имуществу или помещениям и имуществу Собственников.

3.2.**Собственники** при управлении Многоквартирным домом **имеют право** направлять запросы (обращения) посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты Управляющей организации, ГИС ЖКХ, а также с нарочным самим Собственником, в том числе на приеме.

3.3.**Управляющая организация** при оказании услуг по управлению Многоквартирным домом **имеет право:**

3.3.1.В случае если запрашиваемая Собственником информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению Управляющей организации, раскрыта в необходимом объеме способом и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации.

3.3.2.Инициировать проведение Общих собраний.

3.3.3.Вносить на утверждение решениями Общего собрания или Совета Многоквартирного дома предложения Управляющей организации по вопросам управления Многоквартирным домом, содержания Общего имущества, планирования и выполнения работ по ремонту Общего имущества.

3.3.4.Размещать в ГИС ЖКХ решения и протоколы Общих собраний.

3.3.5.Хранить копии протоколов Общих собраний и решения по вопросам, поставленным на голосование, а также в течение пяти дней с момента получения от Собственников копий решений и протокола общего собрания Собственников направлять копии указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;

3.3.6.В целях исполнения настоящего Договора передавать персональные данные Собственников ресурсоснабжающим организациям и организациям, производящим начисление платы за жилищно-коммунальные услуги.

3.4.**Собственники** при управлении Многоквартирным домом **обязаны:**

3.4.1.Ежегодно проводить годовое Общее собрание в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

3.4.2.На Общем собрании избрать на срок два года Совет Многоквартирного дома из числа

Собственников (с продлением на тот же срок в случае непринятия на Общем собрании решения о переизбрании данного Совета), который:

1) обеспечивает выполнение решений Общего собрания;

2) выносит на Общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования Общим имуществом и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;

3) рассматривает предложения Управляющей организации по вопросам управления Многоквартирным домом, содержания Общего имущества, планирования и выполнения работ по ремонту Общего имущества, внесённым для утверждения решениями Общего собрания или Совета Многоквартирного дома и представляет Собственникам свои заключения по данным предложениям до проведения данных собраний;

5) контролирует оказание услуг по управлению Многоквартирным домом и по содержанию Общего имущества, выполнение работ по текущему и капитальному ремонту Общего имущества, а также качество предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг;

б) представляет на утверждение годового Общего собрания отчет о проделанной работе;

7) принимает решения о плановом текущем ремонте Общего имущества, включая перечень, объём, стоимость, сроки проведения и величину платы за выполнение работ по данному ремонту, в случае наделения данными полномочиями Совета Многоквартирного дома решением Общего собрания.

3.4.3. Из числа членов Совета Многоквартирного дома на Общем собрании избрать председателя данного Совета, руководящего его текущей деятельностью и подотчетного Общему собранию.

3.4.4. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для выполнения Управляющей организации своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Представлять Управляющей организации решения и протоколы общего собрания Собственников, оформленные в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через 10 дней** после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ.

3.5. Собственники при управлении Многоквартирным домом **имеют право:**

3.5.1. Выдать председателю Совета Многоквартирного дома доверенность на выполнение полномочий по контролю за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору с правом подписания соответствующих актов, а также доверенность на выступление в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением Многоквартирным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3.5.2. Избирать на основании решений Общего собрания или Совета Многоквартирного дома Комиссии Собственников по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом.

3.5.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома имеют право проводить контрольные проверки полноты, качества и своевременности выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг предусмотренных Договоров, с подписанием актов выполненных работ по плановому текущему и капитальному ремонту Общего имущества в составе комиссии, принимающей данные работы.

3.5.4. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.5.5. Требовать от Управляющей организации проведения постоянного эксплуатационного контроля, а также - при необходимости - дополнительных проверок качества коммунальных услуг с оформлением и предоставлением Собственникам актов проверки качества данных услуг при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также актов о подаче на границу Многоквартирного дома или в его помещения коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в случае и в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ, а также в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.5.6. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора по форме, утверждённой Минстроем России.

3.5.7. По решению, принятому на Общем собрании, передать в пользование иным лицам элементы Общего имущества, в том числе на основе заключения договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

4. Порядок и условия организации и оказания услуг по содержанию Общего имущества Управляющей организацией. Обязанности и права Сторон по содержанию Общего имущества

4.1. При оказании услуг по **содержанию** Общего имущества Управляющая организация **обязуется** предоставлять комплекс регулярных (регламентных) услуг, направленных на:

4.1.1. Контроль и обеспечение сохранности Общего имущества и выполнение им функционального назначения.

4.1.2. Постоянное поддержание надлежащего технического состояния Общего имущества в целом, а также его элементов.

4.1.3. Предупреждение преждевременного износа Общего имущества и обеспечение надежного функционирования всех его элементов.

4.2. Комплекс услуг по содержанию Общего имущества включает в себя следующие **группы услуг**:

4.2.1. Осмотры Общего имущества, обеспечивающие своевременное выявление несоответствия состояния элементов Общего имущества требованиям законодательства РФ, а также выявление угроз жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников.

4.2.2. Поддержание помещений, входящих в состав Общего имущества (помещений общего пользования), в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством РФ температуру и влажность в таких помещениях.

4.2.3. Обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам.

4.2.4. Уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав Общего имущества.

4.2.5. Содержание мест накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными требованиями.

4.2.6. Обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности;

4.2.7. Содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав Общего имущества;

4.2.8. Подготовку Общего имущества к эксплуатации в отопительный период

4.2.9. Обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

4.2.10. Приобретение холодной воды, горячей воды, электрической энергии, **потребляемых при содержании** Общего имущества в многоквартирном доме, а также **отведение сточных вод** в целях содержания Общего имущества.

4.2.11. **Аварийно-техническое обслуживание** Общего имущества, заключающееся в локализации аварий и оперативном устранении аварийного (предаварийного) состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем.

4.3. При **проведении осмотров** Общего имущества Управляющая организация **обязуется**:

4.3.1. Проводить **текущие, сезонные и внеочередные осмотры** Общего имущества.

4.3.2. Регулярно проводить в сроки, рекомендуемые в технической документации на Многоквартирный дом **текущие осмотры**, в том числе:

1) **общие осмотры**, в ходе которых проводится осмотр всего Общего имущества;

2) **частичные (техническое) осмотры**, в ходе которых осматриваются отдельные элементы Общего имущества (отдельные конструктивные элементы, внутридомовые инженерные системы и оборудование).

4.3.3. Два раза в год проводить в отношении всего Общего имущества **сезонные осмотры**, в том числе:

1) **весенние осмотры**, проводимые после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений Общего имущества и уточнения объемы работ по текущему ремонту;

2) **осенние осмотры**, проводимые до наступления отопительного периода в целях проверки готовности Многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

4.3.4. Проводить **внеочередные осмотры** в течение одних суток после произошедших аварий,

опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

4.3.5.Оформляють результаты осмотра Общего имущества актами осмотра,

4.3.6.Принимать на основании результатов осмотров решения о соответствии или несоответствии проверяемых элементов Общего имущества требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей, повреждений.

4.3.7.Отражать техническое состояние элементов Общего имущества, а также выявленные в ходе осмотров неисправности и повреждения в документе по учету технического состояния Многоквартирного дома - журнале осмотров Многоквартирного дома.

4.3.8.Устранять выявленные во время осмотров незначительные неисправности элементов Общего имущества по возможности немедленно проведением их мелкого ремонта, а более значительные неисправности данных элементов локализовать до устранения во время предстоящих текущих ремонтов.

4.3.9.При проведении частичных (технических) осмотров элементов Общего имущества:

1) устранять обнаруженные незначительные неисправности, которые могут быть устранены в течение времени, отводимого на осмотр, проведением их мелкого ремонта;

2) по прочим неисправностям составлять акт на месте с указанием предельных сроков выполнения ремонтных работ.

4.3.10.Проводить частичные осмотры отдельных конструктивных элементов при появлении в них деформаций в срок от 1 до 5 дней с момента их обнаружения в зависимости от характера деформации с проведением по итогам осмотров работ по немедленному устранению повреждений, угрожающих жизни людей и обеспечению дальнейшей сохранности данных конструктивных элементов.

4.3.11.Определять и устанавливать при исполнении настоящего Договора расходы на содержание Общего имущества в размере, обеспечивающем содержание всех элементов Общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания Общего имущества услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания Общего имущества;

4.4.Управляющая организация в целях предоставления Собственникам услуг по содержанию Общего имущества **обязуется**:

4.4.1.Оказывать в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленным правительством РФ (далее – **Минимальный перечень**). Общий перечень и периодичность указанных работ и услуг приводится в Приложении 3 к Договору.

4.4.2.Предоставлять указанные в **Приложении 3** услуги по содержанию Общего имущества собственными силами или с привлечением на договорной основе других организаций-исполнителей, в том числе, обязательном порядке – в случае необходимости привлечения специализированной организации, имеющей соответствующий допуск или лицензию на отдельные виды работ и услуг (при этом работы и услуги входящие в состав Минимального перечня не подлежат исключению Сторонами из данного перечня ввиду их обязательности, определяемой требованиями законодательства РФ).

4.4.3.Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов. Предельные сроки устранения аварийных повреждений общего имущества, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта приведены в Приложении 4 к настоящему договору.

4.4.**Собственники** в целях обеспечения надлежащего содержания Общего имущества **обязаны**:

4.4.1.Нести бремя расходов на содержание Общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения (доля обязательных расходов на содержание Общего имущества, бремя которых несет каждый конкретный Собственник, определяется его долей в праве общей собственности на Общее имущество)

4.4.2.Соблюдать Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4.4.3.При обнаружении неисправностей, пожара и аварийных (предаварийных) ситуаций в Многоквартирном доме немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.4.4.Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома установленным требованиям энергетической эффективности, с целью чего рассматривать и утверждать решениями Общего собрания предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в данном доме, разработанные и доведённые до их сведения Управляющей

организацией, а также нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

4.4.9. Нести расходы на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, утвержденных решением Общего собрания.

4.4.10. Сообщать Управляющей организации о всех выявленных ими самостоятельно неисправностях и дефектах Общего имущества.

4.5. **Собственники** в отношении Общего имущества **имеют право:**

4.5.1. Владения и пользования, а также распоряжения Общим имуществом в пределах, установленных ЖК РФ и гражданским законодательством.

4.5.2. Уменьшения размера общего имущества в Многоквартирном доме с согласия всех Собственников путем его реконструкции

4.5.3. По решению Собственников, принятому на Общем собрании, передавать в пользование иным лицам объекты Общего имущества в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц

4.6. **Собственники** в отношении Общего имущества **не вправе:**

4.6.1. Осуществлять выдел в натуре своих долей в праве общей собственности на Общее имущество.

4.6.2. Отчуждать свои доли в праве общей собственности на Общее имущество, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этих долей отдельно от права собственности на указанное помещение.

4.6.3. Производить перенос инженерных сетей.

4.6.4. Осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;

4.6.5. Выполнять работы или совершение других действия, приводящие к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, производить переустройства или перепланировки помещений общего пользования без согласования в установленном порядке.

4.6.5. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.

4.6.6. Допускать выполнение в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества

4.6.7. Создавать повышенный шум в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ с 8.00 час. до 20.00 час.),

4.7. **Управляющая организация** несет **ответственность** перед Собственниками за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание Общего имущества и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к оказанию коммунальных услуг.

5. Обязанности, права и ответственность Сторон

по обеспечению постоянной готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам

5.1. **Управляющая организация** в целях обеспечения постоянной готовности **внутридомовых инженерных систем** (далее - **ВДИС**) отопления, горячего водоснабжения (далее - **ГВС**), холодного водоснабжения (далее - **ХВС**), канализации и электроснабжения к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам **обязуется:**

5.1.1. Самостоятельно или с привлечением на договорной основе других организаций проводить **техническое обслуживание ВДИС** - инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования (для производства и предоставления коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению - при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения в Многоквартирном доме) с использованием которых ресурсоснабжающими организациями предоставляются коммунальные услуги Собственникам.

5.1.2. При проведении технического обслуживания ВДИС выполнять необходимые работы и оказывать услуги по поддержанию данных систем в техническом состоянии, соответствующем предъявляемым к нему нормативным требованиям, в том числе:

1) проверка работоспособности ВДИС ХВС и канализации с устранением выявленных при проверках незначительных неисправностей (проведением мелкого ремонта) данных систем, в том числе замена прокладок в кранах, уплотнение стонов, устранение засоров, укрепление трубопроводов; проверка исправности канализационных вытяжек; прочистка канализационных стояков и лежаков.

2) проверка работоспособности, наладка, регулировка ВДИС отопления и ГВС с устранением выявленных при проверках незначительных неисправностей (проведением мелкого ремонта) данных систем, в том числе регулировка двухходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, замена стальных радиаторов при течи; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу; укрепление трубопроводов; установка ограничителей дроссельных шайб.

3) проверка работоспособности ВДИС электроснабжения с устранением незначительных неисправностей (проведением мелкого ремонта) данной системы, в том числе замена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, замена или мелкий ремонт выключателей, автоматов, пакетных переключателей, УЗО, мелкий ремонт светильников и электропроводки (с заменой отдельными местами) мест общего пользования и др.; проверка работоспособности систем автоматического управления освещением мест общего пользования и мелкий ремонт элементов системы.

5.1.3.Посредством оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества обеспечивать состояние данного имущества на уровне, необходимом для предоставления Собственникам ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг надлежащего качества.

5.1.4.Контролировать качество поставляемых в Многоквартирный дом ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ Общего имущества

5.1.5.Принимать от Собственников обращения о нарушениях требований к качеству предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг и непрерывности обеспечения ими Собственников, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственников.

5.1.6.Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников на качество коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в определённые законодательством РФ сроки направлять Собственникам ответы о их удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

5.1.7.При поступлении жалоб от Собственников помещений об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

5.1.8.Информировать Собственников о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

5.1.9.Информировать Собственников о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

5.2.**Управляющая организация** в целях обеспечения постоянной готовности ВДИС к предоставлению ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг Собственникам **имеет право:**

5.2.1.Ограничивать или приостанавливать подачу по ВДИС коммунальных ресурсов Собственникам **без предварительного уведомления** Собственников помещений в случае:

1) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

2) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

3) получения предписания органа, осуществляющего государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

5.2.1.Ограничивать или приостанавливать подачу по ВДИС коммунальных ресурсов Собственникам, предварительно уведомив их об этом, в случае проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения

(уведомления) Собственников помещений.

5.3. **Собственники** в целях предоставления ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг **обязаны:**

5.3.1. Заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

5.3.2. Взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при предоставлении ими коммунальных услуг в соответствии с договором, заключенными с каждым действующим от своего имени Собственником, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, считающимися заключенными указанными организациями со всеми Собственниками помещений одновременно на основании решения Общего собрания

5.3.3. Предоставлять ресурсоснабжающим организациям информацию о показаниях индивидуальных приборов учета.

5.3.4. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во ВДИЧ немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

6. Обязанности, права и ответственность Сторон по аварийно-диспетчерскому обслуживанию Многоквартирного дома

6.1. К аварийным (предаварийным) ситуациям в Многоквартирном доме относятся:

6.1.1. Аварийные повреждения трубопроводов, их сопряжений, запорной, регулирующей и водоразборной арматуры (свищи, разрывы труб и соединений, засоры) ВДИС отопления, ГВС, ХВС, канализации и расположенного на данных системах оборудования, приводящие к нарушению их функционирования, к повреждению помещений Собственников и Общего имущества.

6.1.2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры ВДИС отопления, ГВС, ХВС и расположенного на данных системах оборудования, приводящие к нарушению нормативного функционирования данных систем.

6.1.3. Засоры ВДИС водоотведения (канализации), приводящие к нарушению её функционирования и затоплению помещений Многоквартирного дома.

6.1.4. Поступление воды в помещения Многоквартирного дома вследствие неисправности различных элементов Общего имущества в нём.

6.1.5. Выход из строя оборудования вводно-распределительного устройства, повреждение и неисправности электрических сетей (кабелей) и электрооборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.), отключение электроэнергии в Многоквартирном доме в целом или в отдельных его помещениях.

6.1.6. Протечки кровли.

6.1.7. Нарушение связи со стенами наружной облицовки, а также лепных изделий на фасадах на высоте свыше 1,5 м, с угрозой обрушения.

6.1.8. Отслоение отделочного слоя потолка или верхней части стен помещений общего пользования Многоквартирного дома, угрожающее её обрушением.

6.1.9. Неисправности в системе внешнего и внутреннего водоотвода, приводящие к утечке из данных систем в помещения и на стены Многоквартирного дома.

6.1.10. Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен Многоквартирного дома, угрожающая безопасности граждан с немедленным ограждением опасной зоны.

6.1.11. Протечки, промерзания стыков панелей стен Многоквартирного дома.

6.1.12. Неплотности в дымоходах и газоходах.

6.1.13. Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т. п. в помещениях общего пользования Многоквартирного дома.

6.2. При проведении **аварийно-диспетчерского обслуживания** Многоквартирного дома в целях предотвращения и устранения аварийных (предаварийных) ситуаций в нём, **Управляющая организация** собственными силами, силами аварийно-диспетчерских служб различных организаций, в том числе специализированных организаций обслуживающих лифты и внутридомовое газовое оборудование (ВДГО), с которыми Управляющей организацией заключены договоры на аварийно-техническое обслуживание соответствующих элементов общего имущества (далее – аварийно-диспетчерские службы), а также с привлечением при необходимости аварийно-диспетчерских служб ресурсоснабжающих организаций, **обязуется обеспечить:**

6.2.1. **Диспетчерское обслуживание** Многоквартирного дома, относящееся к **услугам по содержанию** общего имущества в нём, оказываемым Собственникам помещений за счёт средств **платы за**

содержание общего имущества в Многоквартирном доме.

6.2.2. **Аварийно-техническое обслуживание** Многоквартирного дома, относящееся к **услугам по содержанию общего имущества** в Многоквартирном доме, оказываемых за счёт средств **платы за содержание общего имущества** в Многоквартирном доме.

6.2.3. **Аварийно-ремонтное обслуживание** Многоквартирного дома, относящееся к **непредвиденному (аварийному) текущему ремонту** общего имущества в данном доме, выполняемых за счёт **средств платы за работы по непредвиденному (аварийному) текущему ремонту** общего имущества в Многоквартирном доме.

6.3. При организации и проведении **диспетчерского обслуживания** Многоквартирного дома **Управляющая организация** собственными силами, силами аварийно-диспетчерских служб организаций, аварийно-диспетчерских служб ресурсоснабжающих и специализированных организаций **обязуется обеспечить:**

6.3.1. Контроль за функционированием внутридомовых инженерных систем в Многоквартирном доме и качеством коммунальных ресурсов, поставляемых ресурсоснабжающими организациями на границе раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

6.3.2. Приём заявок Собственников на устранение аварийных (предаварийных) ситуаций в Многоквартирном доме (далее – **заявка**) при их непосредственном обращении к диспетчеру Управляющей организации или в аварийно-диспетчерские службы организаций с которыми Управляющей организацией заключены договоры, предусматривающие аварийно-диспетчерское обслуживание отражённых в данных договорах конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе посредством телефонной связи, а также с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в кабинках лифтов или других возможных средств связи.

6.3.3. Регистрацию (в том числе с использованием в соответствии с законодательством РФ записи телефонного разговора или в автоматизированной системе учета заявок - при её наличии) и контроль выполнения в сроки, установленные законодательством РФ, заявок Собственников помещений по вопросам, связанным с устранением аварийных неисправностей и повреждений ВДИС.

6.3.4. Предоставление ответов на телефонные звонки Собственников помещений, содержащие заявки, в течение срока, определённого законодательством РФ, а в случае необеспечения ответа в указанный срок - осуществление взаимодействия со звонившим Собственником помещения посредством обратной телефонной связи с ним после поступления его телефонного звонка диспетчеру Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы либо предоставление технологической возможности оставить голосовое сообщение и (или) электронное сообщение, которое должно быть рассмотрено диспетчером Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службой после поступления заявки также в течение срока, определённого законодательством РФ.

6.3.4. Выяснение диспетчером при поступлении заявки причины, характера обращения и принятие оперативного решения о взаимодействии с Управляющей организации с аварийно-ремонтными службами.

6.3.5. Информирование Собственника помещения при регистрации заявки:

1) о регламентных и планируемых сроках исполнения заявки;

2) о мероприятиях по исполнению заявки;

3) о планируемой дате и времени начала исполнения заявки;

4) о причинах необходимости предоставления доступа в помещение Собственника, фамилии, имени, отчестве работника (работников) Управляющей организации или аварийно-диспетчерской службы, который (которые) будет исполнять заявку, в случае если исполнение заявки требует доступа работника (работников) аварийно-диспетчерской службы в помещение Собственника,

6.3.4. Информирование органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен Многоквартирный дом, о характере аварийного повреждения и планируемых сроках его устранения в случае аварийных повреждений ВДИС отопления, ХВС, ГВС, канализации, электроснабжения, а также ВДГО.

6.3.5. Информирование аварийно-диспетчерских служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступлении сигналов об аварии или повреждении ВДИС отопления, ХВС, ГВС, канализации и электроснабжения и устранение их самостоятельно либо, в случае аварийной ситуации на ВДГО информирование аварийно-диспетчерской службы специализированной организации по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО и контроль своевременного устранения этой аварийной ситуации данной службой.

6.3.6. Информирование о поступлении сигналов об аварии или повреждении аварийной службы специализированной организации по техническому обслуживанию и ремонту лифтов, контроль своевременного устранения ими таких аварий и повреждений.

6.3.7. Контроль сроков и качества исполнения поступивших заявок с использованием фотофиксации,

оперативных и периодических опросов Собственников помещений на предмет качества исполнения поступивших заявок с фиксацией результатов контроля.

6.4. При организации и проведении **аварийно-технического и аварийно-ремонтного обслуживания** Многоквартирного дома Управляющая организация незамедлительно после возникновения аварийных (предаварийных) ситуаций на элементах общего имущества в Многоквартирном доме **обязуется обеспечить**:

6.4.1. Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных (предаварийной) ситуаций или угрозы их возникновения.

6.4.2. Локализацию очага аварийной (предаварийной) ситуации.

6.4.3. Предотвращение развития аварийной (предаварийной) ситуации.

6.4.4. Выявление и устранение причин возникновения аварийной (предаварийной) ситуации и предотвращению распространения последствий аварии.

6.4.4. Восстановление работоспособности и нормального функционирования аварийного участка элемента Общего имущества, а также предотвращение повторения аварийной ситуации, или консервацию данного аварийного участка элемента общего имущества до полного восстановления штатной ситуации путём последующего проведения **аварийного текущего ремонта в течение 3-х дней** с момента аварии.

6.4.5. Привлечение к работам аварийных служб специализированных организаций, обслуживающих специальное оборудование (ВДГО, лифты), являющееся причиной аварийной (предаварийной) ситуации, или находится в очаге аварии и контроль процесса устранения ими данной ситуации.

6.4.6. Выполнение заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений инженерных систем и внутриквартирного оборудования в помещении Собственника соответствии с согласованными с Собственником помещения, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

6.4.7. Принятие мер по предотвращению (профилактике) аварийных ситуаций в Многоквартирном доме своевременным проведением всех необходимых действий и принятием требуемых мер, обеспечивающих надлежащее содержание Общего имущества.

6.5. В целях исполнения **обязательств по аварийно-диспетчерскому обслуживанию** Многоквартирного дома, **Управляющая организация обязуется обеспечивать** выполнение следующих **действий**:

6.5.1. Немедленное направление работника (работников) Управляющей организации или аварийно-диспетчерских служб к месту аварии (аварийной неисправности) для производства работ по её устранению.

6.5.2. Ограждение и патрулирование при необходимости зон, представляющих опасность для граждан в местах обнаружения аварийной ситуации, обеспечение безопасности аварийных работ для жизни и здоровья людей, их имущества в процессе производства аварийных работ.

6.5.3. Оперативную локализацию аварийных повреждений ВДИС, в том числе путем отключения отдельных повреждённых стояков, участков или всей ВДИС от общих сетей ресурсоснабжающих организаций и своевременное устранение данных повреждений путем устранения течи, прочистки мест засора, частичной или полной замены кранов, стенов и небольших участков труб (до 2 м), замены предохранителей в электрощитах, выполнение аварийно-ремонтных работ (по постоянной или временной схеме) по восстановлению функционирования поврежденных ВДИС, выполнение иных необходимых ремонтных работ по устранению аварии и её причин, предотвращению повторения аварии. В случае отсутствия свободного доступа к источнику аварии и этот доступ невозможно обеспечить в кратчайший срок, выполнение действий по локализации аварии и предотвращению ее распространения (отключение стояков и т.п.).

6.5.4. Своевременную ликвидацию засоров ВДИС водоотведения и мусоропровода, протечки кровли, систем внутреннего или внешнего водоотвода, стыков и швов стен, в сроки, установленные законодательством РФ.

6.5.5. Подачу коммунальных ресурсов при аварийных повреждениях ВДИС отопления ГВС, ХВС водоотведения и электроснабжения в срок, не нарушающий установленную жилищным законодательством РФ продолжительность перерывов в предоставлении коммунальных услуг.

6.5.6. Устранение в установленные законодательством РФ сроки аварийных повреждений ВДИС отопления, ГВС, ХВС, водоотведения и электроснабжения, обеспечивающее полноценное функционирование данных ВДИС.

6.5.7. Проведение необходимых для ликвидации аварийных ситуаций сопутствующих работ - откачку воды из подвала, вскрытие полов и пробивку отверстий и борозд, отрывку траншей.

6.5.8. Сохранение и восстановление условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности проживающих в Многоквартирном доме граждан.

6.5.9. Обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, сохранность имущества Собственников помещений.

6.5.10. Составление и доведение до сведения Собственников помещений при крупных аварийных

ситуациях предложений Управляющей организации по проведению необходимого текущего ремонта аварийно-повреждённых элементов общего имущества в Многоквартирном доме и ликвидации последствий аварии на конструктивных элементах Многоквартирного дома (штукатурно-малярные работы, заделка вскрытий и т.п.).

6.5.11. Доведение до сведения Собственников помещений факта выполнения аварийных работ, а при значительном износе элементов общего имущества в Многоквартирном доме - о необходимости выполнения работ по их капитальному ремонту путём полной замены в форме соответствующего предложения, вносимого Управляющей организацией на утверждение решениями общих собраний Собственников помещений.

6.6. Собственники в случаях возникновения аварийных (предаварийных) ситуаций в Многоквартирном доме **обязаны:**

6.6.1. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании и на элементах Общего имущества, а также при обнаружении нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийно-диспетчерскую службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все возможные в данной ситуации меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

6.6.2. Обеспечить свободный доступ работников Управляющей организации и сотрудников аварийно-диспетчерских служб в помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в нём, и на иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома.

6.6.3. Допускать в любое время работников **Управляющей организации** и работников аварийно-диспетчерских служб в занимаемое помещение для выполнения необходимых работ по устранению аварийных (предаварийных) ситуаций в Многоквартирном доме;

6.6.4. Оперативно рассматривать и утверждать решениями Общих собраний предложения Управляющей организации по проведению необходимого текущего ремонта аварийно-повреждённых элементов Общего имущества после возникновения крупных аварийных ситуаций, а также при значительном износе аварийного элемента Общего имущества, несущем угрозу жизни и здоровью проживающих в Многоквартирном доме, а также сохранности имущества Собственников - о необходимости выполнения срочных работ по его капитальному ремонту, в том числе его полной замены.

6.6.4. Возместить вред, причиненный Собственником помещений жизни, здоровью и имуществу иных Собственников и нанимателей помещений в результате аварийной ситуации в Многоквартирном доме, возникшей вследствие недопуска работников Управляющей организации или аварийно-диспетчерских служб в помещение Собственника помещений для устранения аварийной (предаварийной) ситуации.

6.7. Управляющая организация при проведении **аварийно-технического и аварийно-ремонтного обслуживания** Многоквартирного дома имеет **право:**

6.7.1. Производить отключение от ВДИС отопления, ГВС, ХВС, канализации и электроснабжения, секций зданий, стояков для производства ремонтных работ.

6.7.2. Требовать от Собственников свободного доступа работников Управляющей организации к объектам производства аварийных работ в принадлежащих данных Собственникам помещениях.

6.7.3. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления Собственников помещений в случае:

1) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

2) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости.

6.8. Собственники имеют право на выполнение Управляющей организацией за отдельную плату заявок об устранении мелких неисправностей и повреждений в принадлежащих им помещениях в соответствии с согласованными с Собственником, направившим заявку, сроком и перечнем необходимых работ и услуг, согласно приведённому в **приложении 7** «Перечню работ по устранению незначительных неисправностей в помещениях Собственников, выполняемых по согласованным заявкам и за счет средств Собственников по отдельному прейскуранту, утверждаемому Управляющей организацией».

6.9. Собственники несут установленную законодательством РФ гражданско-правовую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования, а также вследствие недопуска работников Управляющей организации или аварийно-диспетчерских служб в помещение Собственника для устранения аварийной (предаварийной) ситуации.

7.Права, обязанности и ответственность Сторон при содержании жилых помещений в Многоквартирном доме

7.1.Собственники в отношении принадлежащих им на праве собственности помещений **имеют право:**

7.1.1.Владения, пользования и распоряжения принадлежащими им на праве собственности помещениями в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

7.1.2.Предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством и ЖК РФ.

7.1.3.Использовать жилые помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

7.1.4.При приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в Многоквартирном доме объединить эти помещения в одно помещение в порядке, установленном Жилищным Кодексом РФ.

7.2.Собственники в отношении принадлежащих им на праве собственности помещений **обязаны:**

7.2.1.Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, а также в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями.

7.2.2.Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений.

7.2.3.Поддерживать жилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, поддерживать в надлежащем состоянии внутриквартирное оборудование – находящиеся в данном помещении Многоквартирного дома и не входящие в состав ВДИС инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых Собственниками помещений потребляются коммунальные услуги.

7.2.4.Допускать представителей Управляющей организации и работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

7.2.5.Самостоятельно за свой счёт проводить необходимые действия по:

1) содержанию и ремонту дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри в принадлежащих им на праве собственности помещений;

2) подготовке жилых помещений к эксплуатации в осенне-зимний период (утепление оконных и балконных проемов установкой уплотняющих прокладок в их притворах, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в принадлежащих им на праве собственности помещениях и т.д.).

7.2.6.Проводить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения с соблюдением требований законодательства только по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

7.2.7.В случае если жилого помещения было самовольно переустроено и (или) перепланировано, привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

7.2.8.Возместить вред, причиненный Собственниками помещений жизни, здоровью и имуществу иных Собственниками помещений вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования по правилам, предусмотренным главой 59 ГК РФ.

7.2.9.Получить согласие всех Собственников помещений в Многоквартирном доме, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в Многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений.

7.2.10.Обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию бытового газопринимающего оборудования, вводного и внутриквартирного газопровода и другого необходимого внутриквартирного газового оборудования (далее - внутриквартирное газовое оборудование) на основе

технического обслуживания и ремонта внутриквартирного газового оборудования специализированной организацией по соответствующим договорам, заключенным в отношении внутриквартирного газового оборудования с Собственником.

7.2.11. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

7.2.12. Информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

7.2.13. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения о заключенных договорах найма, в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в размере пропорциональном занимаемому помещению возложена Собственником полностью или частично на нанимателя с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя, о смене ответственного нанимателя.

7.3. Собственники не вправе:

7.3.1. Размещать в жилых помещениях промышленные производства, а также осуществлять в жилых помещениях миссионерскую деятельность.

7.3.2. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные Управляющей организацией исходя из технических характеристик ВДИС электроснабжения, водоснабжения и канализации, доведенные Управляющей организацией до сведения Собственников помещений.

7.3.3. Производить слив теплоносителя из ВДИС отопления без разрешения Управляющей организации.

7.3.4. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и технической документацией на Многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных данной проектной и технической документацией.

7.3.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

7.3.6. Регулировать внутриквартирное оборудование отопления жилого помещения и совершать иные действия, в результате которых в помещении будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

7.3.7. Несанкционированно подключать новое внутриквартирное оборудование к ВДИС или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во ВДИС.

7.4. Управляющая организация в отношении помещений, принадлежащих Собственникам помещений на праве собственности, **обязана:**

7.4.1. Согласовать с Собственниками устно по телефонной связи время доступа в принадлежащие им помещения либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещений не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать необходимую информацию (дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому Собственник вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления; должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ);

7.4.2. Предоставить Собственникам сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые они могут использовать для удовлетворения бытовых нужд.

7.5. Управляющая организация в отношении помещений, принадлежащих Собственникам помещений на праве собственности, **имеет право:**

7.5.1. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками помещений время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в принадлежащие им помещения работников **Управляющей организации** (работников аварийных служб иных организаций) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки **устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.**

7.5.2. Требовать от Собственника помещения полного **возмещения убытков**, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение работников **Управляющей организации** (в том числе работников аварийных служб).

7.5.3. При обнаружении осуществленного с нарушением установленного порядка подключения (далее - несанкционированное подключение) внутриквартирного оборудования Собственников помещений к

внутридомовым инженерным системам составить акт о выявлении несанкционированного подключения.

7.5.4. На основании акта о выявлении несанкционированного подключения направлять Собственнику помещения уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение.

7.5.5. Ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг конкретному Собственнику помещений в случае:

1) выявления факта несанкционированного подключения **внутриквартирного оборудования** Собственника помещения к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления такого несанкционированного подключения;

2) использования Собственниками помещений бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента выявления нарушения;

3) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания контрольно-надзорного органа о неудовлетворительном состоянии внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

7.6. Собственники несут предусмотренную законодательством РФ ответственность:

7.6.1. За самовольно переустройство и (или) перепланировку жилого помещения;

7.6.2. За вред, причиненный Собственником жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации им внутриквартирного оборудования.

7.6.3. За отказ в допуске представителей специализированной организации в занимаемое им помещение для проведения контрольной проверки состояния внутриквартирного газового оборудования;

7.6.4. За отсутствие действующих договоров о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования, в том числе приостановлением подачи газа Собственникам помещений через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) специализированной организацией, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутриквартирного газового оборудования

8. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание жилого помещения. Порядок внесения платежей

8.1. Цена настоящего Договора определяется величиной **платы за содержание жилого помещения** для Собственников исходя из планово-договорной стоимости работ и услуг (затрат на выполнение работ и услуг) по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества в нём, включающую в себя:

8.1.1. Плату за услуги по управлению Многоквартирным домом;

8.1.2. Плату за услуги по содержанию Общего имущества;

8.1.3. Плату за работы по текущему ремонту Общего имущества, включающую в себя на момент заключения настоящего Договора только плату за работы по аварийному (непредвиденному) текущему ремонту Общего имущества (плата за работы по плановому текущему ремонту Общего имущества включается в плату за содержание жилого помещения исключительно при условии принятия решения Общего собрания или наделённого соответствующими полномочиями Совета Многоквартирного дома о выполнении данных работ, их стоимости и величины платы);

8.1.4. Плату за холодную воду и электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании Общего имущества, за отведение сточных вод в целях содержания Общего имущества (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании Общего имущества).

8.2. Цена (тариф) платы за услуги по управлению Многоквартирным домом, платы за отдельные виды работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и общая цена (тариф) платы за данные работы и услуги устанавливаются в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений Собственников в Многоквартирном доме за расчётный период (месяц) и применяется Управляющей организацией при начислении размера платы за содержание жилого помещения за такой расчётный период для каждого отдельного Собственника исходя из общей площади помещения, находящегося в его собственности.

8.3. Цены (тарифы) платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту Общего имущества и их планово-договорная стоимость (затраты на выполнение работ и услуг) на момент заключения настоящего Договора приведены в **приложении 5** к Договору и установлены на один год его действия, начиная с даты его заключения. Начиная со второго года действия настоящего Договора, на основании требования подп. «а» п.9 «Примерных условий договора управления многоквартир-

тирным домом» (утв. приказом Минстроя России от 31.07.2014 г. N 411/пр.) размер платы за содержание жилого помещения ежегодно определяется с учётом изменения уровня потребительских цен за каждый истекший год в форме индекса потребительских цен на услуги, рассчитываемого территориальным органом Росстата в соответствии с «Основными положениями определения индекса потребительских цен» и применяемого к планово-договорной стоимости работ и услуг (затратам на выполнение работ и услуг), приведённой в приложении 5 к настоящему Договору. При этом ежегодное оформление решениями Общим собранием изменений размера платы за содержание жилого помещения не осуществляется.

8.4. Размеры (тарифы) платы за работы по плановому текущему ремонту Общего имущества устанавливаются решением Общего собрания на основании предложений Управляющей организации на каждые предстоящие 3-5 лет действия настоящего Договора с ежегодной корректировкой, приведённой в пункте 8.3 настоящего Договора.

8.5. Цены (тарифы) на работы и услуги специализированных организаций, устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовое газовое оборудование, сбор и вывоз твёрдых коммунальных отходов, техническое обслуживание и ремонт лифтов) изменяются по факту их изменения в договорах, заключённых между данными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год и уведомлением Собственников за 30 дней до включения в платёжные документы в новой величине. Кроме того, Управляющая организация оказывает отдельным Собственникам дополнительные виды услуг по их запросам или в необходимых установленных законодательством РФ случаях, цены (тарифы) на которые приведены в **Приложении 6**.

8.6. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в зависимости от цены Договора соразмерно доле Собственника в праве общей собственности на Общее имущество и может быть уменьшен для внесения Собственниками в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Правительством РФ.

8.7. Плата за содержание жилого помещения соразмерно доле занимаемого помещения вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

8.8. Плата за содержание жилого помещения вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов, предоставляемых Управляющей организацией с участием платёжного агента.

8.9. Собственники при проведении расчётов по настоящему Договору обязаны:

8.9.1. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт;

8.9.2. Поддерживать в течение срока действия настоящего Договора величину платы за содержание жилого помещения в размере, обеспечивающем содержание Общего имущества согласно требованиям законодательства РФ.

8.9.3. Полностью вносить плату за содержание жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платёжных документов представленных Управляющей организацией

8.10. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию Общего имущества, выполняемых **в ежедневном режиме**, указанных в **приложении 3** к настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость этих работ, уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию жилого помещения в порядке, установленном Правительством РФ.

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

8.12. Очередность погашения требований по денежным обязательствам Собственников перед Управляющей организацией определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.13. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон и на основании решений Общего собрания.

8.14. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками непосредственно соответствующим ресурсоснабжающим организациям, на основании платёжных документов, предоставленных такими организациями.

8.15. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Калининградской области и органами муниципального управления г. Калининграда в порядке, установленном федеральным законом.

8.16. Управляющая организация при проведении расчётов по настоящему Договору обязуется:

8.16.1. Представлять Собственникам платежные документы не позднее 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

8.16.2. Информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за жилое помещение не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

8.17. **Управляющая организация** в целях проведения расчетов с Собственниками имеет право **взимать плату за содержание жилого помещения** при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности

8.18. Если по результатам исполнения настоящего Договора в соответствии с размещенным в ГИС ЖКХ Отчетом о его выполнении фактические расходы (фактическая стоимость услуг и работ) Управляющей организации оказались меньше тех расходов (планово-договорной стоимости услуг и работ), которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения по настоящему Договору, при условии оказания услуг по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и выполнению работ по текущему ремонту Общего имущества, предусмотренных настоящим Договором, указанная разница в соответствии с ч.12 ст.162 ЖК РФ остается в распоряжении Управляющей организации при условии, что полученная Управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству указанных услуг и работ, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ.

При определении качества оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных настоящим Договором, качество таких услуг и работ считается ненадлежащим, если о ненадлежащем качестве таких услуг и работ в период, за который Управляющей организацией представлен Отчет о выполнении настоящего Договора, составлялись акты нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. В этом случае полученная в соответствии с ч.12 ст.162 ЖК РФ экономия уменьшается на величину произведенного перерасчёта платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме вследствие нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании (выполнении) соответствующих услуг (работ), оформленных указанными актами.

9. Порядок проведения восстановительных работ в Многоквартирном доме.

Права, обязанности и ответственность Сторон при выполнении восстановительных работ

9.1. К **восстановительным работам** в Многоквартирном доме относятся:

9.1.1. Работы по **текущему ремонту** Общего имущества, в том числе:

1) работы по **аварийному (непредвиденному) текущему ремонту** элементов Общего имущества, выполняемые в срочном (неотложном) порядке при возникновении аварийных и предаварийных ситуаций на данных элементах Общего имущества Управляющей организацией, или привлечённой ею на договорной основе подрядной организацией, то есть ремонтные работы незамедлительного характера, отсрочка которых не может быть допущена без ущерба для сохранности, а также нормальной технической эксплуатации Общего имущества и в связи с чем перечень, объём, стоимость и сроки не могут быть заранее установлены планами восстановительных работ.

2) работы по **плановому текущему ремонту** элементов Общего имущества, выполняемые исключительно на основании соответствующих решений Общих собраний или решений Совета Многоквартирного дома при условии наделения Совета данными полномочиями решением Общего Собрания на основании предложений Управляющей организации о выполнении работ по текущему ремонту Общего имущества, включённых в планы восстановительных работ.

9.1.2. Работы по **капитальному ремонту** Общего имущества, в том числе:

1) **детальное (инструментальное) обследование** элементов Общего имущества имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников;

2) **подготовка проектно-сметной (сметной) документации** на работы по капитальному ремонту элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников;

3) **срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников;

4) **работы и услуги по капитальному ремонту** Общего имущества, состав и предельные сроки проведения которых определяются **Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах** (далее - **Региональная программа капитального ремонта**).

9.2. **Управляющая организация** по результатам проведённых общих осмотров Многоквартирного дома **обязана** согласно требованиям пунктов **4-14,15,17** Минимального перечня составлять **Планы**

восстановительных работ для каждого элемента Общего имущества, в котором во время осмотров выявлены различного вида неисправности (с указанием наименования работ, планируемого срока выполнения и примерного объёма работ) и организовать **выполнение** данных восстановительных работ **в точном соответствии с порядком**, установленным жилищным законодательством РФ, а именно:

1) составлять на основании разработанных Планов восстановительных работ **сметы** или **описи работ по плановому текущему ремонту** неисправных элементов Общего имущества (с указанием наименования работ, срока выполнения и объёма работ, их стоимости) и включить в состав технической документации на Многоквартирный дом согласно требованию **подп. «б» п.24.** «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491;

2) на основании Расценённых описей работ по плановому текущему ремонту неисправных элементов Общего имущества составлять **«Предложения о выполнении плановых работ по текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме»** на предстоящий межремонтный период (3-5 лет) с указанием наименования работ, срока выполнения и объёма работ, их стоимости и величины платы (тарифа) за выполнение данных работ, а также при необходимости **Предложения о проведении капитального ремонта**, и **доводить** их до сведения Собственников в порядке, установленном жилищным законодательством РФ (согласно требованию **подп.«г» п.6** «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290);

2) **вносить** на утверждение решением Общего собрания Собственников помещений (или Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) **Предложения о выполнении плановых работ по текущему ремонту Общего имущества** (а также, при необходимости, **Предложения о проведении капитального ремонта**) не позднее чем за 30 дней до дня проведения Общего собрания в целях принятия решения по вопросу об определении размера платы за выполнение данных работ в составе платы содержание жилого помещения в многоквартирном доме посредством размещения такого предложения, содержащего расчет (смету) платы за выполнение работ по текущему ремонту Общего имущества на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома (согласно требованию **пунктов 18 и 31** «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491);

3) **оформлять** надлежащим образом **решения** инициированного управляющей организацией Общего собрания (или решения Совета Многоквартирного дома при наделении его соответствующими полномочиями) об утверждении перечня работ по плановому текущему ремонту Общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, которые Собственники **обязаны** утвердить на Общем собрании согласно требованию **п.17** «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491;

4) обеспечить проведение силами Управляющей организации или силами привлечённых подрядных организаций планового текущего ремонта элементов Общего имущества на основе принятого Общим собранием согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ решения о текущем ремонте общего имущества в Многоквартирном доме (или принятого решения Совета Многоквартирного дома при наделении его данными полномочиями соответствующим решением Общего собрания) в виде перечня работ по плановому текущему ремонту элементов Общего имущества с указанием сроков их выполнения, стоимости и тарифа платы за выполнение данных работ;

5) организовать приёмку выполненных работ по **плановому текущему ремонту** Общего имущества с участием в составе приёмочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома с составлением **актов о приемке результатов работ по плановому текущему ремонту** Общего имущества и включением их в состав технической документации на Многоквартирный дом согласно требованию подп. «б» п.24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. N 491;

б) организовать при необходимости выполнение утверждённых решениями Общих собраний **срочных (неотложных) работ** и услуг по **капитальному ремонту** элементов Общего имущества, предусматривающие срочное устранение неисправностей изношенных элементов Общего имущества, восстановление или замену данных элементов, **начиная** с оказания входящих в состав капитального ремонта услуг по **детальному (инструментальному) обследованию** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников.

9.3.Собственники согласно ч.1 и 2.ст.189 ЖК РФ в любое время **вправе** принять на Общем собрании решение о проведении капитального ремонта элемента Общего имущества по предложению Управляющей организации либо по собственной инициативе.

9.4.С целью организации выполнения необходимых **срочных (неотложных) работ** по капитальному ремонту Общего имущества по результатам осмотра Многоквартирного дома при наличии выявленных

угроз жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников в течение каждого года действия настоящего Договора, Управляющая организация **обязуется**:

9.4.1. Составлять и представлять на утверждение Общему собранию Предложения о необходимости **детального (инструментального) обследования** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозы жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников с установлением предельных сроков указанного обследования.

9.4.2. При условии принятия Общим собранием решения о необходимости проведения **детального (инструментального) обследования** элемента Общего имущества и утверждения тарифа платы за их проведение, организовать на договорной основе проведение указанного обследования проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, имеющей допуск, выданный соответствующей саморегулируемой организацией.

9.4.3. На основании **технического заключения**, составленного проектно-изыскательской (изыскательской) организацией по итогам проведённого **детального (инструментального) обследования** элементов Общего имущества, обосновывающего необходимость выполнения срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту данных элементов и определяющего их предварительные объёмы, сформировать и внести на утверждение решением Общего собрания Предложения о необходимости разработки **проектно-сметной (сметной) документации** на выполнение срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту элементов Общего имущества.

9.4.4. При условии принятия Общим собранием (согласно п.1 ч.2.ст.44 ЖК РФ) решения об оказании услуг **по подготовке проектно-сметной (сметной) документации** на срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту элемента Общего имущества и тарифа платы за выполнение указанных работ, организовать проведение указанных работ на договорной основе проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией.

9.4.5. На основе проектно-сметной (сметной) документации на проведение капитального ремонта конкретного элемента Общего имущества, разработанной проектно-изыскательской (изыскательской) организацией, определяющей состав, объёмы и стоимость выполнения указанных работ, сформировать и представить на утверждение Общим собранием Предложение о сроке начала капитального ремонта элемента Общего имущества, необходимом перечне и об объёме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования данного ремонта и другие предложения, связанные с его проведением.

9.4.6. Организовать выполнение утверждённых решением Общего собрания **срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту** неисправного элемента Общего имущества на договорной основе подрядной организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией, при условии, что Управляющая организация на основании её предварительного письменного согласия будет утверждена в качестве заказчика указанных работ.

9.5. **Собственники** с целью выполнения необходимых **восстановительных работ** в Многоквартирном доме **обязаны**:

9.5.1. **Рассматривать** и **утверждать** решениями Общих собраний (или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его данными полномочиями соответствующим решением Общего собрания) внесённые Предложениями Управляющей организации **перечни работ по плановому текущему ремонту Общего имущества на предстоящие 3-5 лет** с указанием наименования работ, срока их выполнения, объёма, стоимости и величины платы (тарифа) за выполнение данных работ и периода её внесения.

9.5.2. **Вносить** на счёт Управляющей организации плату за работы по **плановому текущему ремонту Общего имущества** в размере и в течение периода, утверждённые решением Общего собрания или решениями Совета Многоквартирного дома при наделении его данными полномочиями соответствующим решением Общего собрания.

9.5.3. Рассматривать и утверждать решениями Общих собраний внесённые Управляющей организации Предложения по проведению **детального (инструментального) обследования** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозы жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников с указанием срока проведения обследования, его стоимости, **величины платы (тарифа)** за проведение **детального (инструментального) обследования** и периода её внесения.

9.5.4. Вносить плату за услуги по **детальному (инструментальному) обследованию элемента Общего имущества**, имеющего неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников, в размере и в течение периода, утверждённые решением Общего собрания.

9.5.5. Рассматривать и утверждать решениями Общих собраний внесённые Управляющей организацией Предложения по **подготовке проектно-сметной (сметной) документации на срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников, проводимой проектно-изыскательской организацией, имеющей допуск, выданный саморегулируемой организацией, и **тарифа платы** за оказание данных услуг.

9.5.6. Вносить плату за услуги по **подготовке проектно-сметной (сметной) документации на срочные (неотложные) работы по капитальному ремонту Общего имущества**, имеющего неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников, в размере и в течение периода, утверждённые решением Общего собрания.

9.5.7. Рассматривать и утверждать решениями Общих собраний внесённые Управляющей организации Предложения по **выполнению срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту** элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников, в том числе:

1) о дате начала выполнения срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту данных элементов Общего имущества в более ранние сроки, чем это установлено для Многоквартирного дома **Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах** (далее - **Региональная программа капитального ремонта**);

2) о необходимом перечне и объеме работ, их стоимости;

3) о порядке и об источниках финансирования указанных работ;

4) о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Калининградской области, а при недостаточности уже накопленных на счёте **регионального оператора** средств фонда капитального ремонта - о величине ежемесячного дополнительного взноса на выполнение данных работ по капитальному ремонту и периоде оплаты Собственниками данного дополнительного взноса;

5) об изменении способа формирования фонда капитального ремонта Многоквартирного дома на счёте регионального оператора на способ его формирования на **специальном счёте**, в случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществлялось на счёте регионального оператора;

6) об определении **регионального оператора** в качестве **владельца специального счёта**;

7) об определении кредитной организации, в которой будет открыт **специальный счёт**.

9.6. Собственники при выполнении **восстановительных работ** в Многоквартирном доме **имеют право:**

9.6.1. При необходимости проводить с привлечением экспертных организаций экспертизу приведённых в Предложениях Управляющей организации перечней, объёмов и стоимости работ по плановому текущему ремонту Общего имущества.

9.6.2. На основании проведённой с привлечением экспертных организаций экспертизы перечней, объёмов и стоимости работ по плановому текущему ремонту Общего имущества, указанных в Предложениях Управляющей организации, предлагать внесение соответствующих изменений в данные перечни, объёмы и размеры стоимости работ.

9.6.3. При необходимости проводить с привлечением экспертных организаций экспертизу приведённых в Предложениях Управляющей организации перечней, объёмов и стоимости срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников.

9.6.4. На основании проведённой с привлечением экспертных организаций экспертизы перечней, объёмов и стоимости срочных (неотложных) работ по капитальному ремонту элементов Общего имущества, имеющих неисправности, несущие угрозу жизни и здоровью граждан, сохранности имущества Собственников, указанных в Предложениях Управляющей организации, предлагать внесение обоснованных изменений в данные перечни, объёмы и размеры стоимости работ.

9.7. Собственники при проведении **капитального ремонта** Общего имущества, состав и предельные сроки проведения которых определяются Региональной программой капитального ремонта, **обязаны:**

9.7.1. Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт Общего имущества, в размере, установленном нормативным правовым актом Калининградской области, или в большем размере, если соответствующее решение принято Общим собранием.

9.7.2. В случае, если Собственники в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на **специальном счёте**, решением Общего собрания **определить:**

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Калининградской области;

2) регионального оператора в качестве владельца специального счёта;

3) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счёт.

9.7.3. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте не позднее чем через три месяца с момента получения Предложений Управляющей организации о проведении капитального ремонта, рассмотреть указанные предложения и принять на Общем собрании решение о проведении капитального ремонта Общего имущества с определением или утверждением:

1) перечня услуг и работ по капитальному ремонту;

- 2) предельно допустимой стоимости услуг и работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех Собственников уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;
- б) лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг с предварительным согласованием с данным лицом такого выбора

9.8. **Собственники** при проведении **капитального ремонта** Общего имущества, состав и предельные сроки проведения которых определяются Региональной программой капитального ремонта **имеют право:**

9.8.1. Выбрать на основании решения Общего собрания один из двух способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) на счёте регионального оператора;
- 2) на специальном счёте.

9.8.2. Принять на Общем собрании решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета, содержащего также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг с предварительным согласованием с данным лицом такого выбора.

9.8.3. В любое время на основании решения Общего собрания изменить способ формирования фонда капитального ремонта.

9.8.3. Принять решение Общего собрания о проведении капитального ремонта Общего имущества дома **в более ранние сроки**, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

9.8.4. Принять решение Общего собрания об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере **большем, чем минимальный** размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Калининградской области при условии формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** и (в этом случае перечень услуг и работ по капитальному ремонту Общего имущества, утверждаемый решением Общего собрания, может быть дополнен услугами и работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено данной программой)

9.9. **Управляющая организация** при проведении **капитального ремонта** Общего имущества, состав и предельные сроки проведения которых определяются Региональной программой капитального ремонта **обязана:**

9.9.1. Не менее чем за 6 месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт Общего имущества в соответствии с региональной программой капитального ремонта в случае, если Собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте, представить Собственникам **предложения:**

- 1) о сроке начала капитального ремонта Общего имущества;
- 2) о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- 3) о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта Общего имущества;
- 4) другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом Калининградской области.

9.9.2. **Принять** от Регионального оператора:

1) копии документов о проведенном капитальном ремонте Общего имущества (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, **актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ**);

2) иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

9.10. **Собственники** согласно **п.41** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме **несут ответственность за ненадлежащее содержание Общего имущества** в соответствии с законодательством Российской Федерации, а именно:

8.10.1. В случае, если Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно составлены и внесены Собственникам предложения по проведению необходимых работ по плановому текущему ремонту неисправных элементов Общего имущества, т.е. Управляющей организацией была проявлена обычная степень заботливости и осмотрительности, но при этом данные предложения не были утверждены

решением Общего собрания или Советом Многоквартирного дома (при наделении Совета соответствующими полномочиями), а по результатам проведения проверок соблюдения лицензионных требований органом государственного жилищного надзора (или прокуратуры) были вынесены предписания по выполнению соответствующих работ по текущему ремонту данных элементов Общего имущества в указанные в нём сроки (т.е. как неотложных работ), Управляющая организация:

1) выставляет Собственникам платёжные документы на оплату стоимости работ по текущему ремонту неисправных элементов Общего имущества, приведённых в указанном предписании, на основании следующей формулировки резолютивной части Постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.09.2010 г. №6464/10: «Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.»;

2) выполняет работы по текущему ремонту неисправных элементов Общего имущества в указанные в предписании сроки.

8.10.2. При нанесении ущерба имуществу Собственников в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме ответственность за данный ущерб возлагается на Собственников, в случае, если Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно подготовлены и внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, т.е. Управляющей организацией была проявлена обычная степень заботливости и осмотрительности, но при этом данные предложения не были утверждены решением Общего собрания или Совета Многоквартирного дома (при наделении Совета соответствующими полномочиями).

10. Ответственность сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10.2. Управляющая организация несёт ответственность перед Собственниками:

1) за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;

2) за надлежащее содержание внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ Правил предоставления коммунальных услуг;

3) за ущерб, причинённый имуществу Собственников, возникший в результате действий или бездействия Управляющей организации, в порядке, установленном законодательством РФ.

10.3. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за содержание жилого помещения Собственники-должники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными законодательством РФ.

10.4. Управляющая организация в случае нарушения по её вине в расчетном периоде качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору вследствие оказания (выполнения) данных услуг (работ) ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, обязана произвести перерасчет Собственникам размера платы за такие услуги и работы в сторону ее уменьшения. Условиями для проведения казанного перерасчёта являются:

- составление акта нарушения качества услуги или работы;

- оформление Собственниками заявлений о проведении перерасчёта размера платы за такую услугу или работу в сторону ее уменьшения.

10.5. В случае, если в акте нарушения качества коммунальных услуг будет установлено, что такое нарушение произошло по вине ресурсоснабжающей организации, данная организация обязана произвести в соответствии с положениями Правил предоставления коммунальных услуг перерасчет данным Собственникам размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения.

10.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества оказанных услуг и выполненных работ по Договору, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников. Управляющая организация также освобождается от ответственности за причинение вреда имуществу Собственников или их общему имуществу, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками или пользователями помещений установленных правил потребления коммунальных услуг или пользования имуществом Собственников.

10.7. Собственники несут **ответственность**:

10.7.1. За ненадлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно **п.41** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанная ответственность возникает, в том числе, в случае, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций, и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решением общего собрания Собственников в нарушение требований **п.17** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, согласно которому: «Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования»;

10.7.2. За непредставление Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников, оформленных в полном соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства, **не позднее чем через десять дней** после проведения такого общего собрания Собственников по их инициативе, для последующего предоставления Управляющей организацией копий данных документов в государственную жилищную инспекцию и размещения их электронных образов в ГИС ЖКХ (следствием непредставления Управляющей организации решений и протоколов общих собраний Собственников и (или) оформления данных документов Собственниками с наличием нарушений требованиями действующего жилищного законодательства является невступление в силу принятых данными собраниями решений).

10.8. Управляющая организация, при условии надлежащей подготовки и внесения на утверждение Собственникам предложений о необходимости выполнения восстановительных работ по устранению выявленных неисправностей конкретных элементов Общего имущества не несёт ответственности за наличие таких нарушений также при условии:

- превышения нормативно установленного срока службы данных элементов Общего имущества до проведения капитального ремонта или замены до даты заключения настоящего Договора;
- пропуска межремонтных периодов по проведению текущего ремонта данных элементов общего имущества до даты заключения настоящего Договора.

10.9. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

11. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

11.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, прежде всего, в лице членов и председателя Совета многоквартирного дома в соответствии с их полномочиями, путем:

- 1) получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 3) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 4) составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- 5) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников для принятия решений по фактам выявленных и задокументированных нарушений и отсутствия реагирования Управляющей организации на обращения Собственников (с уведомлением Управляющей организации о дате, времени и места проведения такого собрания).

11.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, осуществляется Советом многоквартирного дома.

11.3. Для осуществления контроля Собственниками за выполнением обязательств по Договору в стоимостном выражении Управляющая организация осуществляет подомовой учёт путём ведения лицевого счёта Многоквартирного дома, в котором отражаются плановая и фактическая стоимость услуг и работ по

управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также суммы фактических поступлений платы за данные работы и услуги.

11.4.В случаях нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества или коммунальных услуг, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из сторон Договора составляются соответствующие акты в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

11.5.Акты нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые работы и услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти работы и услуги пропорционально количеству дней нарушения их качества или периодичности.

11.6.При условии отсутствия в расчётном периоде (месяце) фактов составления актов нарушения качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества с указанием в них качества виновного лица Управляющей организации и (или) привлекаемых на договорной основе лиц-исполнителей таких услуг, их фактическая стоимость за соответствующий расчётный период определяется в размере действующих тарифов платы за соответствующие виды услуг и работ, умноженных на общую площадь Многоквартирного дома, то есть равняется планово-договорной стоимости этих услуг и работ. При наличии указанных актов фактическая стоимость конкретных видов услуг и работ по управлению, по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется вычитанием из планово-договорной стоимости данных услуг и работ величины произведённого перерасчёта (снижения платы) в отношении конкретных видов некачественно предоставленных или выполненных (не предоставленных или не выполненных) таких услуг и работ. На основании указанных данных Управляющая организация формирует фактическую стоимость оказанных услуг и выполненных работ по Договору за отчётный месяц, размещаемую в ГИС ЖКХ и составляет отчёты о выполнении его условий за каждый прошедший календарный год.

11.7.По средствам целевого финансирования - денежным **средствам собственников помещений в Многоквартирных доме**, поступившим в Управляющую организацию на **финансирование проведения ремонта общего имущества Многоквартирного дома**, при выполнении за счёт данных средств работ по аварийному, непредвиденному (внеплановому) и плановому текущему ремонту общего имущества в лицевом счёте Многоквартирного дома учётные записи по отражению в нём фактической стоимости данных работ производятся Управляющей организацией на основании актов соответствующих выполненных работ. При этом акты выполненных работ по плановому текущему ремонту общего имущества в обязательном порядке подписываются председателем Совета многоквартирного дома или замещающим его членом данного Совета.

12. Порядок изменения и расторжения Договора

12.1.Настоящий Договор может быть расторгнут:

12.1.1.В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания **Собственников, в случае** если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов, с принятием решения о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае если:

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

- Собственники на своём Общем собрании самостоятельно приняли решение об изменении условий настоящего Договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 3 расчётных периода (расчётных месяца);

- Собственники без предварительного выдвижения Управляющей организации претензий по поводу выполнения Управляющей организации условиям настоящего Договора для рассмотрения и урегулирования данных претензий направляют в контрольно-надзорные органы жалобы, приводящие к применению данными контрольно-надзорными органами к Управляющей организации санкций, наносящих ей неприемлемый финансовый ущерб.

12.1.2. По соглашению Сторон.

12.1.3. В судебном порядке.

12.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

12.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

12.1.6. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

12.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, при этом заявление о прекращении Договора по окончании срока представляется Собственниками на основании соответствующего решения общего собрания Собственников.

12.3. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления при условии, что ни одна из сторон не оспорила в судебном порядке данное решение.

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

12.5. Расторжение договора не является основанием для Собственников в прекращении обязательств по оплате произведенных в форме авансирования Управляющей организацией затрат на оказание услуг и выполнение работ во время действия настоящего Договора.

12.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги и работы по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный им счет.

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

13. Особые условия

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

13.2. Заключая настоящий Договор, Собственники дают согласие на обработку их персональных данных для целей исполнения Договора, а также на их передачу организации, привлекаемой Управляющей организацией для расчёта платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, то есть настоящий Договор исполняет функцию расписки каждого Собственника о таком согласии.

14. Форс-мажор

14.1. Управляющая организация, как не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны договора необходимых денежных средств, банкротство стороны договора.

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

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

15. Срок действия Договора

15.1. Договор заключен на 1 год и вступает в действие с 1 мая 2019 года.

15.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления за 30 дней до окончания срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра

- Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, перекрытия и иные ограждающие несущие конструкции);
- Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внешней границей сетей электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение 2

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг, оказываемых за счёт платы за услуги по управлению Многоквартирным домом

№ п.п.	Услуги по управлению многоквартирным домом
1.	Ведение технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов, в том числе:
1.1.	Прием при заключении настоящего Договора и последующее хранение Управляющей организацией технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов
1.2.	Обновление содержания и состава технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов, в т.ч. путём включения в состав данной документации вновь сформированных документов или замены ими документов, исчерпавших срок хранения
1.3.	Восстановление при необходимости технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов
1.4.	Передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с его управлением документов при прекращении Договора управления
2.	Ведение требуемой жилищным законодательством информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков (реестров) в электронном виде и (или) на бумажных носителях, в т.ч.:
2.1.	Сбор, хранение и обновление требуемой жилищным законодательством информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме при заключении настоящего Договора.
2.2.	Формирование и ведение «Реестра собственников помещений в многоквартирном доме»
2.3.	Предоставление «Реестра собственников помещений в Многоквартирном доме» Собственникам по их заявлениям в случае проведения Общих собраний по их инициативе
3.	Ведение информации о лицах, использующих по решению Общего собрания элементы

	Общего имущества на основании заключённых договоров о пользовании элементами Общего имущества третьими лицами, в том числе:
3.1.	Формирование информации о лицах , использующих по решению Общего собрания элементы Общего имущества на основании заключённых договоров
3.2.	Хранение информации о лицах , использующих по решению Общего собрания элементы Общего имущества на основании заключённых договоров
3.3.	Обновление информации о третьих лицах , использующих по решению Общего собрания элементы Общего имущества на основании заключённых договоров
4.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» для их рассмотрения и утверждения Советом многоквартирного дома или Общим собранием , в том числе:
4.1.	Подготовка и доведение до сведения Собственников Предложений по дополнительным услугам по содержанию Общего имущества
4.2.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений по перечню работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме» (в составе подготовленного плана восстановительных работ) по результатам обследования технического состояния Многоквартирного дома на предстоящий межремонтный период (3-5 лет) по текущему ремонту Общего имущества, а также на предстоящий год и (или) по итогам ежегодного общего осмотра Многоквартирного дома
4.3.	Разработка и доведение до сведения Собственников «Предложений по перечню услуг по детальному (инструментальному) обследованию элементов общего имущества в Многоквартирном доме» (в составе Планов восстановительных работ элементов Общего имущества) при наличии неисправностей элементов Общего имущества, несущих угрозы жизни и здоровью граждан, нанесение ущерба имуществу Собственников.
4.4.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома» в случае выявления необходимости выполнения срочных работ по капитальному ремонту при наличии нарушений, несущих угрозы жизни и здоровью граждан, нанесение ущерба имуществу Собственников.
4.5.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений по реализации мероприятий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности»
4.6.	Подготовка и доведение до сведения Собственников «Предложений о передаче объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе» на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в случае обращения третьих лиц о передаче им элементов Общего имущества в пользование на возмездной основе
4.7.	Обеспечение предварительного обсуждения Советом Многоквартирного дома подготовленных различных видов «Предложений по вопросам управления Многоквартирным домом» и проектов иных видов документов по вопросам содержания и ремонта Общего имущества, а также по вопросам пользования элементами Общего имущества третьими лицами (при внесении Управляющей организацией Собственникам указанных предложений и при получении предложений от третьих лиц об использовании элементов Общего имущества).
5.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, приведённых в настоящем Договоре, с указанием источников покрытия таких потребностей , в том числе:
5.1.	Рассмотрение ценовых предложений различных организаций-исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества на рынке данных услуг и работ при подготовке проекта «Договора управления многоквартирным домом» и при смене исполнителей услуг и работ
5.2.	Составление «Смет на выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме» , выполняемых подрядными организациями-исполнителями данных работ представляемых Собственникам для рассмотрения и утверждении решением Общего собрания (или Советом Многоквартирного дома при наделении его данными полномочиями решением Общего собрания)
5.3.	Составление «Расценённых описей работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме» , выполняемых силами Управляющей организации,

	представляемых Собственникам для рассмотрения и утверждения решением Общего собрания (или Советом Многоквартирного дома при наделении его данными полномочиями решением Общего собрания) величины платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме
6.	Организация Управляющей организацией рассмотрения и утверждения Собственниками представленных Управляющей организацией «Предложений, связанных с управлением многоквартирным домом» при проведении инициированных Управляющей организацией Общих собраний, в том числе:
6.1.	Подготовка проведения иницируемых Управляющей организацией Общих собраний , включая подготовку и распечатку всех форм документов , необходимых для проведения данных собраний
6.2.	Инициирование Управляющей организацией проведения Общих собраний путём надлежащего уведомления Собственников об их проведении
6.3.	Ознакомление Собственников с информацией и материалами (в том числе с проектами подготовленных Управляющей организацией различных видов «Предложений, связанных с управлением Многоквартирным домом»), которые будут рассматриваться на Общем собрании и прилагаться к протоколу такого Общего собрания
6.4.	Документальное оформление решений, принятых Общим собранием путём составления его протокола
6.5.	Доведение до сведения Собственников решений , принятых на Общем собрании
6.6.	Направление управляющей организацией «Решений собственников помещений в Многоквартирном доме» и «Протоколов общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме» в орган государственного жилищного надзора и размещение их в ГИС ЖКХ
7.	Организация Управляющей организацией процессов оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, приведённых в настоящем Договоре, в том числе:
7.1.	Определение Управляющей организацией способа оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества (силами исполнителей или силами управляющей организации)
7.2.	Выбор Управляющей организацией организаций-исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества на условиях, наиболее выгодных для Собственников при подготовке к заключению договора управления
7.3.	Рассмотрение Управляющей организацией проектов договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества , а также проектов договоров поставки коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании Общего имущества , представленных Управляющей организации организациями-исполнителями и ресурсоснабжающими организациями с составлением протоколов разногласий к данным договорам
7.4.	Проведение Управляющей организацией переговоров с организациями-исполнителями услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества , а также с ресурсоснабжающими организациями относительно условий проектов договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества , а также договоров поставки коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании Общего имущества
7.5.	Заключение Управляющей организацией договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту отдельных элементов Общего имущества со специализированными организациями-исполнителями , а также договоров поставки коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании Общего имущества в том числе: <ul style="list-style-type: none"> - по техническому обслуживанию и ремонту лифтов; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО; - по техническому обслуживанию и ремонту противопожарного оборудования; - по вывозу ТКО; - по поставке коммунальных ресурсов (электроэнергии, горячей и холодной воды, водоотведения), потребляемых при содержании Общего имущества
7.6.	Заключение между Управляющей организацией и организациями-исполнителями договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества (в случае передачи Управляющей организацией оказания услуг и выполнения работ таким

	<p>организациям исполнителям):</p> <ul style="list-style-type: none"> - по аварийно-диспетчерскому обслуживанию Многоквартирного дома; - по дезинсекции и дератизации помещений общего пользования; - по содержанию и ремонту дымовых и вентиляционных каналов; - по содержанию и ремонту ВДИС отопления, ГВС, ХВС, электроснабжения.
7.7.	Заключение в случае необходимости между Управляющей организацией и организациями-исполнителями иных договоров , направленных на достижение целей управления Многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме, на основании решений Общего собрания
7.8.	Подготовка Управляющей организацией при необходимости «Заданий на выполнение работ и оказание услуг» для организаций-исполнителей работ и услуг по содержанию и текущему ремонту и выдача их данным исполнителям
7.9.	Контроль Управляющей организацией за выполнением договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту Общего имущества организациями-исполнителями данных услуг и работ, а также договоров поставки ресурсоснабжающими организациями коммунальных ресурсов , потребляемых при содержании данного общего имущества, включая: <ul style="list-style-type: none"> - ежемесячное документальное оформление приемки таких услуг и работ и поставки указанных коммунальных ресурсов соответствующими актами; - документальное оформление фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества и фактов поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества соответствующими актами
7.10.	Ведение Управляющей организацией претензионной и исковой работы при выявлении фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества исполнителями данных услуг и работ, поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества ресурсоснабжающими организациями, а также при нарушении данными исполнителями и организациями обязательств, вытекающих из договоров, заключённых с ними в случае поставки коммунальных ресурсов ненадлежащего качества и при выявлении нарушений иных договорных обязательств
7.11.	Ежемесячное проведение Управляющей организацией расчетов с исполнителями услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества и ресурсоснабжающими организациями за оказанные услуги и выполненные работы, а также за поставленные коммунальные ресурсы, потреблённые при содержании Общего имущества
8.	Взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при предоставлении Собственникам данными организациями соответствующих коммунальных услуг, в том числе:
8.1.	Предоставление ресурсоснабжающим организациям и региональному оператору по обращению с ТКО информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в т.ч. о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в Многоквартирном доме
8.2.	Контроль качества поставляемых ресурсоснабжающими организациями в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов, а также непрерывности их подачи до границ Общего имущества
8.3.	Приём от Собственников обращений о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействие с данными организациями при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении Собственникам информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством РФ.
9.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом , в том числе:
9.1	С региональным органом государственного жилищного надзора при предоставлении документов общих собраний собственников помещений, при проведении проверок соблюдения лицензионных требований
9.2	С территориальным органом государственного пожарного надзора России при проведении проверок Многоквартирного дома по соблюдению мер пожарной безопасности
9.3.	С территориальным подразделением Роскомнадзора при предоставлении информации и

	проведении проверок соблюдения защиты персональных данных Собственников
9.4.	С территориальным подразделением Ростехнадзора при регистрации лифтов и проведении проверок эксплуатации лифтов
9.5.	С органом местного самоуправления по вопросам подготовки Многоквартирного дома к отопительному сезону
10.	Организация и проведение Управляющей организацией расчетов за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту Общего имущества, в т.ч.:
10.1	Начисление Собственникам платы за содержание жилого помещения
10.2.	Оформление платежных документов и направление их Собственникам
10.3.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении Собственников, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения
11.	Обеспечение условий для проведения Собственниками контроля за исполнением настоящего Договора, выполнением сроков, периодичности, перечней, объёмов и качества услуг и работ, в том числе:
11.1.	Формирование и предоставление Собственникам «Отчетов о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год» и размещение данных отчетов в ГИС ЖКХ ежегодно в течение 1 кв. текущего года
11.2	Формирование и раскрытие информации о деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом путём: - формирования, размещения и обновления информации на досках объявлений, расположенных во всех подъездах Многоквартирного дома; - формирования, размещения и обновления информации на информационных стендах (стойках) в офисе Управляющей организации; - формирования и предоставления информации по запросам (обращениям) Собственников.
11.3	Размещение и постоянное обновление информации о деятельности Управляющей организации по управлению Многоквартирным домом в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)
11.4.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников, в том числе: 1) предоставление ответов на поступающие вопросы; 2) оказание любой другой помощи Собственникам по возникающим у них вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, в том числе обязательное проведение переговоров между уполномоченными представителями Управляющей организации и Собственниками в связи с возникновением претензий Собственников по исполнению обязательств Управляющей организации по настоящему Договору.
12.	Организация взаимодействия Управляющей организации с Собственниками
12.1.	Прием Собственников в офисе Управляющей организации её уполномоченными лицами в соответствии с графиком такого приёма
12.2.	Обеспечение участия представителей Собственников в проведении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту Общего имущества, в том числе при их приемке.
13.	Прием и передача Управляющей организацией в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ как лица, ответственного за такой прием и передачу, подготовка и выдача Собственникам различных справок, выписок из лицевого счета, в том числе:
13.1	Прием от Собственников документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ для последующей передачи их в органы регистрационного учета
13.2	Передача Собственникам документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан РФ по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ полученных из органов регистрационного учета
13.3	Подготовка и выдача Собственникам различных видов справок, выписок из лицевого счета

**УСЛУГ И РАБОТ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ НАДЛЕЖАЩЕЕ
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ**

№ п/п	Работы, услуги	Периодичность (сроки)
1.	Комплекс услуг по содержанию конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака)	
1.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
1.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния конструктивных элементов (кроме крыши) и помещений общего пользования (кроме чердака) с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
1.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных конструктивных элементов и помещений общего пользования путём проведения их мелкого ремонта	Ежемесячно
1.4.	Аварийно-техническое обслуживание конструктивных элементов (кроме кровли) и помещений общего пользования с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных элементов общего имущества с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, приведённые в Приложении 4
2.	Комплекс услуг по содержанию крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока	
2.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
2.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
2.3.	Проведение ежемесячных технических осмотров крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением за время, отведённое на осмотр, выявленных незначительных неисправностей данных элементов общего имущества путём проведения их мелкого ремонта	Ежемесячно
2.4.	Очистка кровли и системы водоотвода от листьев, мусора и грязи и посторонних предметов препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
2.5.	Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости и при проведении техосмотров
2.6.	Очистка желобов и водосточных труб системы наружного водостока от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости и при проведении техосмотров
2.7.	Очистка внутреннего водостока и водоприемных воронок на крыше до	При необходи-

	выпуска со стороны воронок скребками и щетками с промывкой водой - прочистка внутреннего водостока от засорения грязи, листьев, снега, наледей и т.д.	мости и при проведении техосмотров
2.8.	Устранение засорения и обледенения воронок и открытых выпусков	При необходимости и при проведении техосмотров
2.9.	Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока	2 раза в год
2.10.	Аварийно-техническое обслуживание крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с устранением (локализацией) аварийных неисправностей (протечек и др.) данных элементов общего имущества и с принятием необходимых мер безопасности в случае возникновения угрозы жизни, здоровью и сохранности имущества Собственников и третьих лиц	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.	Комплекс услуг по содержанию внутридомовых инженерных систем (ВДИС) отопления, горячего водоснабжения (ГВС), холодного водоснабжения (ХВС) и водоотведения	
3.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС ХВС и водоотведения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
3.2.	Проведение неплановых технических осмотров состояния крыши (кровли), чердака (технического этажа) и системы водостока с оформлением Актов их осмотра	После явлений стихийного характера и аварий
3.3.	Аварийно-техническое обслуживание ВДИС отопления, ГВС, ХВС и водоотведения с устранением (локализацией) аварийных неисправностей данных систем, т.ч.: - локализация аварии; - ликвидация засора (прочистка лежака и стояка) ВДИС водоотведения канализации; - ликвидация засора канализационных труб "лежаков" до первого колодца; - заделка свищей в трубопроводе; - устранение течи из стояка ВДИС отопления, ГВС и ХВС установкой хомута и бандажей на поврежденное место в стояке - устранение течи из санитарно-технического оборудования заделкой мест течи (замена прокладки, герметизация места течи, подтяжка крепежа и др.) - устранение течи из разводящего трубопровода (разводки) ВДИС отопления, ГВС и ХВС установкой хомута на поврежденное место и сваркой швов хомута. - устранение течи из вентиля (без его замены) - устранение течи из радиатора (без его замены) - устранение течи из трубопровода в подвале - устранение течи из полотенцесушителя (без его замены) - откачка воды из подвала	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
3.4	Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС ХВС и водоотведения с устранением за время, отведённое на технический осмотр незначительных неисправностей элементов данных систем проведением их мелкого ремонта и технического обслуживания , в том числе: - детальный осмотр, проверка исправности, работоспособности, регулировка, устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры с очисткой их наружной поверхности и со смазкой резьбы, автоматических регуляторов давления и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах), контроль исправности канализационных вытяжек, проверка отсутствия течей в трубопроводах, подводках к запорно-регулирующей и водоразборной	1 раз в месяц

	<p>арматуре;</p> <ul style="list-style-type: none"> - контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); - проверка состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; - контроль параметров воды (давления, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров водоснабжения и герметичности ВДИС ХВС и водоотведения; - проверка наличия несанкционированных подключений к ВДИС сторонних лиц потребителей холодной, горячей воды тепловой энергии; - проверка состояния приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в т.ч. нарушение пломб, демонтаж приборов учета при их повреждении с целью искажения показаний потребления коммунальных ресурсов; - контроль состояния и восстановление исправности канализационных вытяжек 	
3.5.	Промывка ВДИС ХВС для удаления накипных и коррозионных отложений	При необходимости
3.6.	Прочистка внутридомовой фекальной канализации во ВДИС водоотведения	1 раз в год
3.7.	Прочистка внутридомовой ливневой канализации	1 раз в год
4.	Комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения	
4.1.	Проведение плановых общих осмотров технического состояния ВДИС электроснабжения с оформлением Актов их осмотра и доведения до Собственников предложений о проведении необходимых восстановительных работ для принятия ими соответствующих решений общих собраний Собственников о проведении таких работ и порядке их финансирования	2 раза в год
4.2.	<p>Проведение ежемесячных технических осмотров ВДИС электроснабжения с устранением за время, отведённое на осмотр незначительных неисправностей элементов данной системы путём проведения их мелкого ремонта и технического обслуживания, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр и мелкий ремонт светильников (с заменой патронов при необходимости) в помещениях общего пользования, переключателей пакетных, выключателей и отдельными местами электропроводки, распределительных щитов и вводно-распределительных устройств (ВРУ), общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений, а также осмотр электрической сети в подвале (техническом подполье) и на чердаке (техническом этаже), в т.ч. распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины; - проверка исправности контактных зажимов, соединений в распределительных коробках, а также проводов к светильникам, выключателям, розеткам и щиткам в помещениях общего пользования; - очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования; - проверка и обеспечение работоспособности или замена устройств защитного отключения (УЗО); - техническое обслуживание и мелкий ремонт силовых установок, элементов молниезащиты; - техническое обслуживание и мелкий ремонт электрических установок лифтов, установок автоматизации тепловых пунктов; - проверка и обеспечение работоспособности или замена автоматических пакетных выключателей 	1 раз в месяц
4.3.	<p>Аварийно-техническое обслуживание ВДИС электроснабжения с устранением аварийных неисправностей данной системы, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - включение отключившихся или замена вышедших из строя плавких вставок, предохранителей, автоматов электрозащиты и пакетных переключателей, рубильников; автоматических выключателей; устройств защитного отключения; автоматических выключателей на домовых вводно- 	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4

	<p>распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;</p> <ul style="list-style-type: none"> - мелкий ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение отключившихся автоматов электрозащиты и пакетных переключателей; - устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) распределительных устройств и шкафа (щитка) управления - устранение незначительных неисправностей (мелкий ремонт) электрических сетей (без замены участка сети) - замена перегоревших ламп накаливания 	
4.4.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосов, щитовых вентиляторов и др.) замеры сопротивления изоляции проводов трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в 3 года
5.	Услуги по дератизации и дезинсекции помещений общего пользования	
5.1.	Обследование помещений общего пользования на наличие грызунов и насекомых	
5.2.	Дератизация и дезинсекция помещений общего пользования	При выявлении грызунов и насекомых
6.	Услуги по содержанию системы внутридомового газового оборудования (ВДГО) и ее отдельных элементов, выполняемые специализированной организацией	
6.1.	Организация проверки технического состояния и технического обслуживания системы ВДГО	не реже 1 раза в 3 года
6.2.	Организация проведения работ по устранению неисправностей системы ВДГО.	При выявлении неисправностей
7.	Услуги по содержанию дымовых и вентиляционных каналов, выполняемые специализированной организацией	
7.1.	Проверка состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, их очистки и (или) ремонта	3 раза в год
7.2.	Очистка дымовых и вентиляционных каналов	При необходимости
8.	Услуги по содержанию лифтового оборудования	
8.1	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов) специализированной организацией	Ежемесячно
8.2	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов) специализированной организацией	При возникновении аварийных ситуаций в сроки, указанные в Приложении 4
8.3.	Техническое освидетельствование лифта специализированной организацией	Ежегодно
8.3	Страхование лифта	Ежегодно
9.	Услуги по обеспечению требований пожарной безопасности многоквартирного дома	
9.1.	Технические осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	Ежемесячно
9.2.	Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов проведением мелкого ремонта за время отведённое на технический осмотр	Ежемесячно
10.	Услуги по содержанию придомовой территории:	
10.1	Уборка придомовых территорий, контейнерных площадок	6 раз в неделю
10.2	Сбор твердых коммунальных отходов и вывоз на полигон	Ежедневно
10.3	Сбор крупногабаритного мусора и вывоз на полигон	По мере накопления
	В холодный период	
10.4	Уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю

10.5	Уборка снега с тротуаров на придомовой территории	6 раз в неделю
10.6	Посыпка пешеходных дорожек песком	При необходимости
	В теплый период	
10.7	Подметание придомовой территории	6 раз в неделю
10.8	Уборка газонов	6 раз в неделю
10.9	Сезонное выкашивание газонов	ежемесячно
10.10	Уход за зелеными насаждениями (стрижка кустов, покос травы) в весенне-летний период	ежемесячно
10.10	Погрузка и разгрузка травы, листьев, веток	1 раз в неделю
11.	Работы по содержанию помещений общего пользования	
11.1	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, лестничных площадок и маршей, пандусов	1 раза в неделю
11.2	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек	1 раз в месяц
11.3	Мытье окон	1 раз в 6 месяцев
12.	Работы по аварийному (неплановому) текущему ремонту Общего имущества	
12.1	Устранение протечек и неисправностей рубероидных (мягких) кровель, ведущих к протечкам; укрепление и ремонт парапетных ограждений; промазка битумной мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли	При устранении аварийной (предаварийной) ситуации;
12.2	Отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки), удаление элементов, представляющих опасность обрушения	
12.3	Выполнение работ по аварийному текущему ремонту ВДИС отопления, ГВС, ХВС, водоотведения: - ремонт и замена сгона на трубопроводе; - зачеканка раструба стояка; - замена неисправного сифона и небольшого (до 2 м) участка трубопровода стояка или разводки при устранении засора или течи; - аварийный ремонт неисправного или замена вышедшего из строя насоса ; - замена неисправных фасонных частей (крестовины, тройника, отвода); - замена вентиля ; - замена шарового крана ; - замена здвижки ; - врезка пробкового крана в стояке; - замена радиатора ; - замена вышедшего из строя полотенцесушителя	
12.4	Аварийный текущий ремонт ВДИС электроснабжения: - замена распределительных устройств, электрощитов и шкафов управления; - аварийный ремонт электрических сетей с заменой участков кабеля и электрического провода ; - замена пришедших в негодность электрических аппаратов, распределительных устройств и шкафов управления ; - замена рубильника ; - замена автоматического выключателя	
13.	Сопутствующие работы при ликвидации аварий	
13.1	Отрывка траншей	При необходимости
13.2	Откачка воды из подвала (техподполья)	
13.2	Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в местах общего пользования	
13.3	Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	

14.	Работы по плановому текущему ремонту Общего имущества	На основании решений общих собраний Собственников по предложениям Управляющей организации
------------	--	---

Приложение 4

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы внешнего водостока (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 сут. 2 сут.
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах	1 сут.
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сут.
ВНУТРИДОВОМОВАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений	7 сут.

Примечание: Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Приложение 5

**Величина (тариф) платы за содержание жилого помещения
с расшифровкой его структуры и планово-договорная стоимость услуг и работ по Договору**

п/п	Наименование услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в нём, оплачиваемых за счёт платы за содержание жилого помещения	Размер (тариф) платы за услуги и работы (руб. на 1м ² в месяц)	Планово-договорная стоимость работ и услуг (расходы на выполнение работ и услуг) в месяц (руб.)
	Размер платы содержание жилого помещения (в целом, за исключением платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества),	22,88	
	включая плату за следующие услуги и работы:		
1.	Услуги по управлению Многоквартирным домом	5,00*	46950
2.	Услуги по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме (в целом),	16,78*	157566
	в том числе:		
2.1.	Услуги по содержанию конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем (ВДИС), в т.ч.:	6,10	57279
2.1.1	<i>комплексная услуга по содержанию ВДИС ХВС и водоотведения</i>	1,00	9390
2.1.2	<i>комплексная услуга по содержанию ВДИС электроснабжения</i>	1,00	9390
2.1.3	<i>комплексная услуга по содержанию вентканалов и газоходов</i>	1,20	11268
2.1.4	<i>комплексная услуга по содержанию чердаков и крыши (кровли)</i>	1,20	11268
2.1.5	<i>комплексная услуга по техническому содержанию помещений общего пользования и конструктивных элементов (кроме кровли)</i>	1,00	9390
2.1.6	<i>комплексная услуга по содержанию ИТП</i>	0,7	6573
2.2.	комплексная услуга по уборке придомового земельного участка	2,40*	22536
2.3.	комплексная услуга по уборке лестничных клеток	2,75*	17311
2.4.	Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов (ТКО):	2,00	12590
2.4.1	<i>организация и содержание мест накопления ТКО, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерной площадки;</i>	1,85*	11646
2.4.2	<i>организация сбора отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп, батареек и др.) и их передача в организацию, имеющую соответствующую лицензию</i>	0,15	944
2.5.	услуги по дератизации и дезинсекции помещений	0,10*	939
2.6.	услуги и работы по обслуживанию лифтового оборудования:	2,71**	17059
2.6.1	<i>техническое обслуживание лифта(ов)</i>	2,50	15737
2.6.2	<i>техническое освидетельствование лифта(ов)</i>	0,11	692
2.6.3	<i>страхование лифта(ов)</i>	0,10	629
2.7.	услуги по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования (при наличии)	0,72**	4532
3.	Работы по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе:	1,10*	10329
3.1.	работы по непредвиденному (аварийному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по аварийно-ремонтному обслуживанию ВДИС*	1,10*	10239
3.2.	работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, утверждаемые решением общего собрания		(на дату утверждения настоящего Договора не устанавливается и в общей

	Собственников на основе предложений Управляющей организации	величине тарифа платы за содержание жилого помещения на эту дату не учитывается)
--	---	--

	Плата за дополнительные услуги	Руб. с квартиры
	тариф платы за услуги и работы по обслуживанию домофона	
	тариф платы за услуги и работы по обслуживанию ворот и калитки	

	Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в Многоквартирном доме	Руб. на 1м²
	Электроэнергия	Рассчитывается исходя из норматива потребления или исходя из показаний ОДПУ (в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников)
	Холодная вода	
	Отведение сточных вод	

*Ежегодно корректируется на величину индекса потребительских цен в Калининградской области (по позиции – «услуги»), официально представляемого «Калининградстатом».

**Устанавливается на основании положений договора, заключенного между Управляющей организацией и исполнителем, оказывающим (выполняющим) на основании данного договора соответствующие услуги (работы).

Приложение 6

**Величина платы за дополнительные виды услуг,
оказываемых Управляющей организацией отдельным Собственникам
по их запросам или в необходимых, установленных законодательством РФ случаях**

№ п.п.	Виды дополнительных услуг	Величина (тариф) платы (руб.)
1	Опломбировка индивидуального прибора учета воды (холодной или горячей)	300*
2	Опломбировка индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды	350*
3	Подключение электроэнергии после ограничения (отключения) подачи в помещение (вследствии задолженности)	800*
4	Заверение подписи в присутствии доверителя	400*
5	Заверение подписи с выходом по адресу	600*
6	Набор текста доверенности секретарем	250*

*Ежегодно корректируется на величину индекса потребительских цен в Калининградской области (по позиции – «услуги»), официально представляемого «Калининградстатом».

Приложение 7

**Перечень работ
по устранению незначительных неисправностей в помещениях Собственников,
выполняемых по согласованным заявкам и за счет средств Собственников
по отдельному прејскуранту, утверждаемому Управляющей организацией**

1.Сантехнические работы:

Устранение неисправностей во внутриквартирном оборудовании систем отопления, ГВС, ХВС и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников и водоразборной арматуры (кранов, смесителей) и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов

Устранение течи или смена гибкой подводки присоединения сантехприборов, смена выпусков, переливов сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов, регулировка смывного бачка с устранением утечки, укрепление сантехприборов.

Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов.

Устранение неисправностей внутриквартирного оборудования системы отопления и ГВС (трубопроводов, приборов, арматуры), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена при течи отопительных приборов и полотенецсушителей (стандартных), крепление трубопроводов и приборов

Устранение засоров канализации в квартире;

Прочистка сифонов и участков трубопровода от сантехприбора до стояка;

Смена вентиляльной головки кранов смесителей;

Смена смесителя для умывальника;

То же, для ванн с гибким шлангом;

Замена умывальников, моек, раковин, полотенецсушилок;

Ремонт смывного бачка со сменой устройств;

Установка запорной арматуры к смывному бачку; замена смывного бачка;

Замена унитазов;

Смена смывной трубы;

Установка кронштейнов под санитарные приборы;

2.Электромонтажные работы:

Устранение неисправностей электротехнических устройств:

Смена неисправного выключателя для открытой проводки;

то же, штепсельной розетки;

Смена выключателя для скрытой проводки с пробивкой гнезд;

то же, штепсельной розетки;

Смена неисправного потолочного или настенного патрона;

Мелкий ремонт электропроводки;

Прокладка электропроводки;

Ремонт или смена электропроводки от ввода в квартиру (кроме мест общего пользования в коммунальных квартирах);

Снятие неисправных выключателей или переключателей;

Замена электрических плит.

Замена вышедших из строя частей и деталей стандартных электроплит, регулировка работы электроплит