

**Договор управления
многоквартирным домом № 95 по улице Комсомольская п. Красная Горбатка**

п. Красная Горбатка

«03» ноября 2016г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Владимирская область Селивановский район п. Красная Горбатка улица Комсомольская дом 95, именуемые в дальнейшем – Собственники помещений,

и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» в лице директора Сергеева Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация,

в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом № 95 по улице Комсомольская п. Красная Горбатка (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от *03.11.2016г.* № 1/2016), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен на основании Решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от *03.11.2016г.* № 1/2016), хранящийся в офисе ООО «Управляющая компания»).

При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами пользования жилыми помещениями, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, нормативными и правовыми актами Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, не противоречащими Жилищному кодексу Российской Федерации.

1.2. Настоящий договор заключен в целях оказания Управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечения предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Собственник помещения – лицо, владеющее на праве собственности жилым или нежилым помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: Владимирская область Селивановский район п. Красная Горбатка улица Комсомольская дом 95.

Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в пределах статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Общая площадь помещения, принадлежащего Собственнику, определена документом, подтверждающим право собственности на помещение. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.4. Потребитель, пользователь – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги.

1.5. Управляющая организация – организация, уполномоченная Общим собранием Собственников помещений на выполнение функций по управлению, содержанию и обслуживанию такого дома и по обеспечению предоставления коммунальных услуг.

1.6. Исполнители – организации различных форм собственности, на которые возложены на договорной основе обязательства по предоставлению Собственникам помещений работ и услуг по ремонту, а также работ и услуг, направленных на достижение целей настоящего договора.

1.7. Общее имущество в многоквартирном доме – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме;

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства

1.8. Услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома – комплекс организационных работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества, поддержанию его в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

1.9. Ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

Ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- ремонт общего санитарно-технического оборудования;
- ремонт общего электротехнического оборудования;
- ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома.

1.10. Плата за жилое (нежилое) помещение – плата за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1.11. Члены семьи Собственников помещений имеют право, несут обязанность и ответственность согласно норме статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.12. Арендаторы или наниматели помещений, пользующиеся помещениями на основании договора аренды или договора найма жилого помещения, имеют право, исполняют обязанности и несут ответственность в соответствии с условиями заключенных договоров с учетом норм статей 615, 616, 677, 678 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.13. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152 – ФЗ «О персональных данных», на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу представителю для взыскания платежей по настоящему договору в судебном порядке.

Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют Управляющей организации следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства или по месту пребывания, контактный телефон, данные свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение (или реквизиты передаточного акта), сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.14. Местом исполнения договора является место нахождения многоквартирного дома, адрес которого указан в преамбуле настоящего договора.

1.15. Все что, не предусмотрено настоящим договором применяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае изменения законодательства Российской Федерации Управляющая организация имеет право изменить структуру платы за жилое (нежилое) помещение в одностороннем порядке, а так же увеличить её размер.

2. Предмет и цель договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия настоящего договора за плату обязуется: осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.1.1. выполнять функции по управлению многоквартирным домом (далее - услуги по управлению домом), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что понятие «ремонт» включает в себя текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не включает капитальный ремонт общего имущества.

2.1.2. выполнять функции по обеспечению предоставления коммунальных услуг Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям).

2.1.3. осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Управляющая организация осуществляет свою деятельность в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников и пользователей помещений о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления Совета дома. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если Собственники помещений не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием источника финансирования; либо Собственники помещений проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.2. Управление многоквартирным домом, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по настоящему договору в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома на момент заключения договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении настоящего договора приведены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться деятельность Управляющей организации по настоящему договору, определен в Положении № 4 к настоящему договору.

2.5. Перечень услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень коммунальных услуг предоставляемых Собственнику помещения, а также порядок их выполнения (предоставления) Управляющей организацией определен в разделе 5 настоящего договора.

2.6. Собственники помещений сохраняют порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действовавший до заключения настоящего договора. Обязанность по предоставлению коммунальных услуг у Управляющей организации перед Собственниками помещений возникает, не ранее, чем с даты заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями. Объем коммунальных услуг, в том числе и превышение объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенные исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, над объемами, рассчитанными исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, распределяется между всеми Собственниками и пользователями помещений пропорционально размеру общей площади каждого помещения. Собственники и пользователи помещений оплачивают весь объем потребленных коммунальных ресурсов, в том числе и объем коммунальных услуг, предоставленный на общедомовые нужды напрямую ресурсоснабжающим организациям.

2.7. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3. Сроки начала и окончания деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Настоящий договор заключен на срок 3 (три) года, с даты начала управления многоквартирным домом Управляющей организацией, которая определяется первым числом месяца, следующего за месяцем, в котором органом государственного жилищного надзора вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности - с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты заключения договора поставки каждого вида коммунальных ресурсов, между Управляющей организацией и каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по договору Управляющая организация уведомляет Собственников помещений в порядке, установленном в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению многоквартирным домом с даты расторжения настоящего договора в порядке и в случаях, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.4. По решению собрания Собственников помещений многоквартирного дома о продлении срока настоящего договора, настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же период, с утверждением новой платы за оказание Управляющей организацией услуг и выполнения работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме.

4. Порядок взаимодействия Сторон

4.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства Российской Федерации, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или Управляющей организации. При исполнении договора Стороны обеспечивают соблюдение требований действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Информация об Управляющей организации, в том числе о её службах, включая информацию об аварийно-диспетчерской службе, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, приведена в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.3. Информация о всех Собственниках помещений в многоквартирном доме указывается Управляющей организацией на дату заключения настоящего договора в Реестре собственников помещений, составляемом по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему договору. Актуализация указанной информации, а также сбор, обработка и хранение информации о Собственниках помещений осуществляется Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения настоящего договора, приведен в Приложении № 16 к настоящему договору. При отсутствии достаточной документации до начала управления многоквартирным домом, Управляющая организация вправе осуществлять необходимые действия для её получения и включить стоимость восстановления или получения таких документов в состав платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

4.5. Состав информации, связанной с исполнением настоящего договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным потребителям указаны в Приложении № 5 к настоящему договору.

4.6. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц. Ими являются члены Совета дома, избранные общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома. Информация о членах Совета дома, порядок взаимодействия с Управляющей организацией и полномочия председателя Совета дома указаны в Приложениях № 6 и № 7 к настоящему договору.

4.7. Требования к Собственникам и пользователям помещений по обеспечению соблюдения правил пользования помещениями в многоквартирном доме, обеспечивающие исполнение условий настоящего договора, приведены в Приложении № 8 к настоящему договору.

4.8. Управляющая организация в целях исполнения настоящего договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора, нормами действующего законодательства Российской Федерации, определены Приложением № 10 к настоящему договору.

4.9. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по настоящему договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

4.10. В течение срока действия настоящего договора Управляющая организация вправе созывать и проводить годовые общие собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание Собственников). Управляющая организация не вправе отказать по обращению Собственников помещений в созыве внеочередного общего собрания Собственников помещений с компенсацией ей соответствующих расходов за счет Собственников помещений – инициаторов таких собраний.

4.11. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в главе 7 настоящего договора.

4.12. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий настоящего договора по форме, приведенной в Приложении № 18 к настоящему договору, путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложении № 5 к настоящему договору.

4.13. Управляющая организация вправе без согласования с Собственниками помещений заключать договора о долевом участии собственника нежилого помещения в расходах на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома. Условия договора о долевом участии собственника нежилого помещения в расходах на управление,

содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома должны соответствовать условиям настоящего договора и считаются согласованными и утвержденными Собственниками помещений.

5. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

5.1.Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки:

5.1.1.Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг (далее – Перечень работ, услуг), включая периодичность и сроки (график) их выполнения, утвержден решением общего собрания Собственников помещений (протокол от 23.11.2016г. № 1/2016) на весь период действия настоящего договора и приведен в Приложении № 9 к настоящему договору.

5.1.2.Перечень работ, услуг содержит работы и услуги, включенные в минимальный перечень работ и услуг, выполнение (оказание) которых обеспечивает надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимально необходимые работы и услуги), и содержит:

5.1.2.1.перечень работ, услуг по управлению и содержанию общего имущества дома, носящие регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия настоящего договора (раздел 1 Приложения № 9 к настоящему договору);

5.1.2.2.перечень работ по ремонту общего имущества с указанием сроков проведения таких работ в первом году действия настоящего договора и года проведения таких работ в последующие годы действия настоящего договора (раздел 2 Приложения № 9 к настоящему договору);

5.1.2.3.условия выполнения непредвиденных работ в пределах суммы резерва на выполнение непредвиденных работ, создаваемого в порядке, указанном в Приложении № 11 к настоящему договору (раздел 3 Приложения № 9 к настоящему договору);

5.1.2.4.порядок определения планово-договорной стоимости работ и услуг, включенных в перечень работ и услуг, указанных в разделах 1, 2, 3 Приложения № 9 к настоящему договору и размера платы за жилое (нежилое) помещение (раздел 4 Приложения № 9 к настоящему договору).

5.1.3.Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия настоящего договора, согласовывает с Советом дома или уполномоченным лицом перечень работ и услуг на каждый последующий год действия настоящего договора, начиная со второго года, составленный ею по формам, приведенным в разделах 1, 2, 3, 4 Приложения № 9 к настоящему договору, с учетом положений пунктов 6.1., 6.2., 6.4. настоящего договора.

5.1.4.В ходе выполнения запланированных работ в отчетном периоде перечень работ и услуг может быть изменен. Порядок изменения перечня работ и услуг, а также случаи отнесения работ к непредвиденным, в т.ч. неотложным работам, устанавливаются в Приложении № 12 к настоящему договору. Перечень работ и услуг в части включенных в него минимально-необходимых работ и услуг может изменяться в течение всего срока действия настоящего договора.

5.1.5.Если в период действия настоящего договора возникнет необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, связанных с предотвращением какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома, Управляющая организация обязана выполнить такие работы, а Собственники помещений - их оплатить. Плата за эти выполненные работы, устанавливается для Собственников помещений соразмерно стоимости таких работ и услуг, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом, уплачиваемых Управляющей организацией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения, кроме случая принятия Собственниками помещений решения об ином порядке оплаты таких работ или изменений перечня работ и услуг.

5.1.6.Порядок признания работ и услуг выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ и услуг и порядок оформления актов о приемке оказанных услуг и выполненных работ, указаны в Приложении № 17 к настоящему договору.

5.1.7.Акт о приемке оказанных услуг и выполненных работ составляется ежеквартально Управляющей организацией в двух экземплярах. Председатель или член Совета дома, а при их отсутствии - любой Собственник помещения многоквартирного дома в 3-х дневный срок подписывает акт и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приемки оказанных услуг и выполненных работ, то работы и услуги считаются принятыми и подлежат оплате. Подписанные акты хранятся у Управляющей организации. Управляющая организация предоставляет Собственникам помещений выписки из указанных актов о стоимости выполненных работ и оказанных услуг.

5.2.Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

5.2.1.Управляющая организация выполняет функции по обеспечению предоставления Собственникам и пользователям помещений следующих коммунальных услуг: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг – с даты заключения договора поставки каждого вида коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

5.2.2.Условия предоставления Собственникам и пользователям помещений коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг. Информация об основных положениях таких Правил, а также условия предоставления коммунальных услуг, информация об определении размера платы за коммунальные услуги, представлены в Приложении № 14 к настоящему договору. Требования к качеству предоставления коммунальных услуг приведены в Приложении № 13 к настоящему договору.

5.2.3.Собственники нежилых помещений представляют Управляющей организации информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг: с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями. При непредставлении такой информации, Управляющая организация применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг к такому Собственнику помещений положения, указанные в Приложении №14 к настоящему договору.

5.2.4.По требованию потребителей Управляющая организация обязана составить акт установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

6. Порядок определения цены договора, размера платы по договору стоимости работ и услуг, порядок их оплаты

6.1.Порядок определения цены договора

6.1.1.Цена настоящего договора определяется:

6.1.1.1.размером платы за жилое (нежилое) помещение (платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома);

6.1.1.2.размером платы за коммунальные услуги;

6.1.1.3.размером платы за иные услуги и работы Управляющей организации, определенные решениями общих собраний Собственников помещений.

6.1.2.Оплата Управляющей организации выполненных работ и оказанных услуг по настоящему договору осуществляется Собственниками и иными пользователями помещений, перечисленными в части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – лица, обязанные вносить плату по настоящему договору), в зависимости от видов выполненных работ и оказанных услуг, условий их выполнения и оказания, за счет следующих средств:

6.1.2.1.работ и услуг, включенных в перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома – за счет платы за жилое (нежилое) помещение в части, соразмерной стоимости выполненных таких работ и оказанных услуг, определяемой в порядке, установленном в пункте 5.1. настоящего договора и представлены в Приложении № 9 к настоящему договору;

6.1.2.2.непредвиденных работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества – за счет платы за жилое (нежилое) помещение в части, предназначенной на формирование резерва на выполнение непредвиденных работ, Приложение № 11 к настоящему договору;

6.1.2.3.непредвиденных неотложных работ, за счет платы вносимой Собственниками помещений в случае, согласно пункта 5.1.5. настоящего договора;

6.1.2.4.коммунальных услуг – за счет платы за коммунальные услуги по видам коммунальных услуг, предоставляемых Управляющей организацией по договорам с ресурсоснабжающими организациями;

6.1.2.5.иных работ, услуг – за счет платы за иные работы и услуги, выполняемые и оказываемые Управляющей организацией отдельным или всем Собственникам помещений.

6.1.3.В цену договора не включаются целевые средства, получаемые Управляющей организацией от Собственников помещений в составе платы за жилое (нежилое) помещение, предназначенные для создания резерва на выполнение работ по ремонту общего имущества и резерва на выполнение непредвиденных работ (далее также – резервы). Информация о создании резервов приводится в перечне работ, услуг. Порядок формирования и расходования резервов устанавливается в Приложении № 11 к настоящему договору. Размер резерва на выполнение непредвиденных работ определен в разделе 3 Приложения № 9 к настоящему договору на дату его заключения, и на каждый последующий год действия настоящего договора подлежит ежегодной индексации на индекс, указанный в пункте 6.2.4. настоящего договора.

6.2.Порядок определения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

6.2.1.Услуга по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома является комплексной услугой с годичным циклом оказания. При установлении размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества учитываются расходы (совокупность расходов) на проведение мероприятий, запланированных на 12 месяцев, затем определяется размер платы за помещение на месяц и в расчете на 1 кв.м. площади помещений в доме.

6.2.2. Размер платы за помещение устанавливается согласно нормам статей 37, 39, 154 Жилищного кодекса Российской Федерации в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению.

6.2.3.Цена настоящего договора и размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается путем суммирования стоимости всех услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Перечне работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества дома, определенной решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме. Размер указанной платы указан в Приложении № 9 к настоящему договору.

6.2.4.Планово-договорная (фиксированная) стоимость каждой услуги и работы, из числа включенных в перечень работ и услуг, (кроме стоимости аварийного и технического обслуживания, технического обслуживания газопроводов относящихся к ВДПО, вывоз ТБО) определяется Управляющей организацией на текущий год (на 12 месяцев со срока действия перечня работ и услуг) и указана в Приложении № 9 к настоящему договору.

Во второй и последующие годы действия настоящего договора стоимость услуг и работ по управлению и содержанию ежегодно индексируется без принятия дополнительного решения Собственниками помещений на 7 (Семь) процентов.

6.2.5.Информация о размере проиндексированной в указанном порядке планово-договорной стоимости работ и услуг на соответствующий год действия настоящего договора (в годовой величине в целом по дому и в расчете на 1 кв. м в месяц) доводится Управляющей организацией до сведения Собственников и пользователей помещений путем указания информации в платежном документе – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере или путем размещения информации на информационном стенде дома.

6.2.6.Уменьшение стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в связи с экономией Управляющей организации не производится. Под экономией Управляющей организации понимается разница между планово-договорной стоимостью работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и суммой фактических затрат на выполнение таких работ и оказание услуг. Суммы экономии зачисляются в резерв на выполнение непредвиденных работ.

6.2.7.Порядок определения стоимости работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома установлен в Приложении № 9 настоящего договора.

6.3.Порядок определения размера платы за коммунальные услуги

6.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, указанных в пункте 5.2.1. настоящего договора. Плата за коммунальные услуги определяется за каждый календарный месяц (далее – расчетный

месяц), согласно Приложения № 14 к настоящему договору, если иной порядок ее определения не установлен законодательством Российской Федерации.

6.3.2. Плата за коммунальные услуги по настоящему договору изменяется Управляющей организацией в случае изменений условий договоров (условий поставки, тарифов или нормативов и др.) с ресурсоснабжающими организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией, а также в случае изменения нормативов и тарифов на коммунальные услуги уполномоченными на это государственными и/или муниципальными органами власти в порядке, определенном федеральным законодательством Российской Федерации.

При изменении в течение года тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет либо доначисление со дня их изменения.

6.3.3. Требования к обеспечению своевременного учета потребления коммунальных услуг Управляющей организацией и потребителями, а также порядок определения размера платы с учетом особенностей, связанных с техническими условиями предоставления и/или учета коммунальных услуг, установлены действующим законодательством Российской Федерации.

6.3.4. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему Собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается по количеству Собственников такого помещения. В указанном случае Собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителю по расчетам с потребителями о своем временном отсутствии в жилом помещении, предоставив подтверждающие такое отсутствие документы.

6.3.5. В плату по договору за коммунальные услуги не включается плата за коммунальные ресурсы, вносимая Собственниками (арендаторами) нежилых помещений по заключенным ими договорам с ресурсоснабжающими организациями. Информация об объемах коммунального ресурса, плата за который вносится Собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию, передается такими Собственниками (арендаторами) в Управляющую организацию путем передачи такой информации по телефону и/или письменным уведомлением в срок, установленный в договоре, заключенном Собственником (арендатором) нежилого помещения с ресурсоснабжающей организацией, определяемый датой снятия (или датой передачи) показаний Собственником (арендатором) нежилого помещения в ресурсоснабжающую организацию.

6.3.6. Размер платы за услуги, предоставленные на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определяется и начисляется Собственникам помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Управляющая организация не несет убытки, возникшие при потреблении Собственниками помещений услуги, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме. Объем услуги, предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, распределяется между Собственниками помещений (потребителями), в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Порядок определения платы за иные работы и услуги

6.4.1. Плата за иные работы и услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта), определяемых Управляющей организацией.

6.4.2. Стоимость иных работ и услуг, определяется соответственно видами и объемами таких выполняемых работ и оказываемых услуг по прейскуранту, устанавливаемому Управляющей организацией.

6.5. Внесение платы по настоящему договору

6.5.1. Плата за жилое (нежилое) помещение, плата за коммунальные услуги, плата за иные работы и услуги, а также плата, указанная в пункте 5.1.5 настоящего договора вносится в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов, на основании платежного документа.

6.5.2. Наймодатели жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, вносят плату за коммунальные услуги и за жилое помещение в части разницы между размером такой платы, установленным по условиям договора для Собственников помещений, и размером такой платы, установленным наймодателем для нанимателей соответствующих жилых помещений.

6.5.3. Срок внесения платы за жилое (нежилое) помещение, платы за коммунальные услуги устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

6.5.4. Собственники и пользователи помещений могут вносить плату за коммунальные услуги в адрес ресурсоснабжающих организаций, в т.ч. через их платежных агентов в случаях, допускаемых жилищным законодательством Российской Федерации и согласно решения Собственников помещений, только после уведомления Управляющей организации и ресурсоснабжающей организации.

6.5.5. Плата по настоящему договору, если иное не установлено условиями настоящего договора, вносится на основании платежных документов, составляемых Управляющей организацией (или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями), и предъявляемых к оплате лицам, обязанным вносить плату по договору, до 1 числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по настоящему договору приведен в Приложении № 15 к настоящему договору.

6.5.6. Неиспользование Собственником и пользователем помещения не является основанием невнесения платы за жилое (нежилое) помещение и платы за коммунальные услуги предоставленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в пункте 6.3. настоящего договора.

6.5.7. Пени за несвоевременно и/или не полностью внесенную плату по настоящему договору оплачиваются Собственниками и пользователями помещений в Управляющую организацию, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5.8. Плата по настоящему договору Собственниками нежилых помещений вносится либо на расчетный счет Управляющей организации в безналичном порядке, либо в кассу Управляющей организации с условием соблюдения требований о предельном размере расчетов наличными деньгами между юридическими лицами, а также между юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем.

7. Порядок осуществления контроля исполнения

обязательств по настоящему договору и изменения размера платы

7.1.Любой Собственник помещения, наряду с членами Совета дома, имеет право осуществлять контроль над исполнением Управляющей организацией своих обязательств по настоящему договору путем:

7.1.1.получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по настоящему договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;

7.1.2.участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;

7.1.3.проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по настоящему договору;

7.1.4.предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;

7.1.5.обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома, установленным действующим законодательством Российской Федерации требованиям;

7.1.6.обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля над исполнением Управляющей организацией условий настоящего договора;

7.1.7.привлечения за свой счет для контроля качества выполняемых по настоящему договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников помещений, оформленное в письменном виде и документы, подтверждающие полномочия специалистов;

7.1.8.получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления размера платы за жилое (нежилое) помещения, платы за коммунальные услуги и иной платы, предъявленных к оплате по настоящему договору.

7.2.Председатель Совета дома или любой Собственник помещения при обнаружении отступлений от настоящего договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе по содержанию и ремонту должен немедленно заявить об этом Управляющей организации. Фактом выявления ненадлежащего качества услуг или работ отражается в акте. Указанный акт, подтвержденный с обеих сторон (Собственник и представитель Управляющей организации) является основанием для изменения цены настоящего договора. Цена настоящего договора не изменится при незамедлительном устранении выявленных недостатков работы.

7.3.При выявлении ненадлежащего качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании коммунальных услуг составляется акт в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам для составления акта непредставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

7.4.Контрольные мероприятия, осуществляемые Собственниками помещений в отношении исполнения работ и услуг доверены Совету дома и председателю Совета дома, выбранного общим собранием Собственников помещений. Он осуществляет проверку перечня выполненных работ, объемов работ и их периодичности за выполненный срок.

Доказательством факта выполнения работ и оказания услуг является, ежеквартально оформленные Управляющей организацией акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подписанный председателем или членом Совета дома Приложение №17 к настоящему договору.

При отказе председателя или члена Совета дома от подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, без мотивированной причины, не приводя обоснований для такого отказа (предъявления акта о недопоставки или невыполнении услуги), акт принимается в одностороннем порядке, и работа считается выполненной.

7.5.Содержание общего имущества – это комплексная (состоящая из множества мероприятий), длящаяся (имеет длительный цикл оказания, охватывающая весь календарный год) услуга. Многие работы и услуги имеют разовый или сезонный период выполнения, акты приемки выполненных работ составляются только по видам выполненных работ и только в натуральных показателях (кв.м., п.м., шт., куб.м. и т.п.).

7.6.В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с настоящим договором у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутрихозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе:

7.6.1.информация о видах и суммах производственных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.);

7.6.2.условия выполнения отдельных видов работ;

7.6.3.условия оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками);

7.6.4.документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.

7.7.Уменьшение (перерасчет) платы за жилое (нежилое) помещение производится в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Права и обязанности Сторон настоящего договора

8.1.Управляющая организация обязана:

8.1.1.Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в целях обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

8.1.2.Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников и пользователей помещений в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором, в т.ч. обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества, Собственников и пользователей помещений. Информация о телефонах аварийно-диспетчерской службы приведена в Приложении № 1 к настоящему

договору.

8.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. Управляющая организация самостоятельно осуществляет контроль выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, а так же приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписанного Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом.

8.1.4. Представлять интересы Собственников и пользователей помещений, в рамках исполнения своих обязательств по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

8.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

8.1.6. Систематически проводить технические осмотры состояния конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем общего имущества, корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

8.1.7. Разрабатывать совместно с Собственниками помещений планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников помещений по согласованию с Управляющей организацией и должны быть закреплены дополнительным соглашением к настоящему договору за подписью обеих Сторон.

8.1.8. Производить как самостоятельно, так и с участием Представителя по расчетам с потребителями начисления, сбор и перерасчет платежей за оказание услуг по управлению, содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества дома, в том числе за коммунальные услуги и иные услуги, обеспечивая выставление платежных документов в срок до 1 числа месяца, следующего за расчетным.

8.1.9. Вести учет поступивших и израсходованных денежных средств от Собственников и пользователей жилых и нежилых помещений.

Собранные за управление, содержание и ремонт жилых и нежилых помещений денежные средства учитываются Управляющей организацией на субсчете многоквартирного дома, имеют целевое назначение и направляются:

- на содержание и обслуживание общего имущества дома;
- на выполнение управленческих услуг;
- на текущий ремонт общего имущества дома.

8.1.10. В случае несвоевременного поступления от Собственников помещений платежей за предоставленные услуги, выполненные работы, Управляющей организацией в первую очередь оказывать услуги и выполнять работы, без которых невозможна эксплуатация многоквартирного дома, а также работы и услуги, направленные на жизнеобеспечение жильцов многоквартирного дома. При этом Управляющая организация принимает меры к должникам в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.1.11. Принимать как самостоятельно, так и с участием Представителя по расчетам с потребителями от Собственников помещений по настоящему договору плату за жилое (нежилое) помещение (управление, содержание и ремонт общего имущества), а также плату за коммунальные и дополнительные услуги, оказываемые по настоящему договору.

8.1.12. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) от Собственников и пользователей помещений на качество работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством, направлять Собственникам и пользователям помещений ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

8.1.13. Осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

8.1.14. По ремонту, без решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, за счет средств Собственников помещений, выполнять:

8.1.14.1. работы по предписанию соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления или организаций в области контроля за состоянием (содержанием) многоквартирных домов;

8.1.14.2. работы по решению суда;

8.1.14.3. аварийно-восстановительные работы, а также работы по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

8.1.14.4. работы, необходимость в которых выявлена Актами осмотров общего имущества дома.

Стоимость выполненных указанных выше работ подлежит начислению Собственникам и пользователям помещений многоквартирного дома с разбивкой на двенадцать месяцев.

8.1.15. Использовать средства, поступившие от Собственников помещений только в соответствии с условиями настоящего договора. Оплата ремонтных работ осуществляется на основании актов приемки выполненных работ.

8.1.16. Перед началом выполнения работ по ремонту, согласовывать дефектные ведомости и проектно-сметную документацию по работам (кроме аварийных работ) с Советом дома или уполномоченным лицом (при необходимости с дополнительными изменениями). Срок согласования Советом дома или уполномоченным лицом не должен превышать пяти рабочих дней. В случае не предоставления согласования Советом дома или уполномоченным лицом по истечению пяти рабочих дней, дефектные ведомости и проектно-сметная документация считаются согласованными и Управляющая организация имеет право начинать ремонтные работы. При выявлении дополнительных непредвиденных работ, срок согласования один рабочий день.

8.1.17. Ежегодно представлять Собственникам помещений отчет о выполнении обязательств по настоящему договору за истекший календарный год, в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия настоящего договора.

8.1.18. По требованию граждан-потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской

Федерации, выдавать или организовывать через Представителя по расчетам с потребителями выдачу в день обращения гражданина справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и/или выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в том числе для предоставления потребителям мер социальной поддержки.

8.1.19. По требованию Собственников помещений в том числе с участием Представителя по расчетам с потребителями производить сверку платы по настоящему договору, выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы по настоящему договору, а также правильность начисления установленных настоящим договором неустоек (штрафов, пени) в порядке и в сроки, установленные условиями настоящего договора.

8.1.20. На основании письменной заявки Собственников помещений направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и/или помещению(ям) Собственника или пользователя.

8.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.2. Управляющая организация вправе:

8.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору, не нарушая другие условия договора.

8.2.2. Требовать внесения платы по настоящему договору, своевременно и в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами Управляющей организацией, в том числе Представителем по расчетам с потребителями.

8.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации.

8.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по настоящему договору требовать от Собственников и пользователей помещений уплаты неустоек (штрафов, пеней) в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

8.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное время с Собственниками помещений представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного и внутридомового оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

8.2.6. Требовать от Собственников помещений полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

8.2.7. Требовать от Собственников и пользователей помещений возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

8.2.8. Взыскивать с Собственников и пользователей помещений сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленном действующим законодательством, а также судебные издержки, пени и другие денежные суммы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

8.2.9. Лицам, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги (должникам), произвести начисление пени в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники помещений обязаны:

8.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору.

8.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

8.3.2.1. о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником;

8.3.2.2. о смене Собственника помещения, сообщить Ф.И.О. нового Собственника помещения и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника помещения;

8.3.2.3. информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки, установленные договором и законодательством Российской Федерации;

8.3.2.4. о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению;

8.3.2.5. о показаниях индивидуальных приборов учета поставляемых коммунальных услуг, необходимые для расчета платы за коммунальные услуги, в срок с 23 по 25 числа месяца.

8.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее (используемое) Собственнику помещение в случаях и в порядке, указанных в пункте 8.2.5 настоящего договора.

В случае, если доступ к общедомовым инженерным коммуникациям, расположенным в помещении Собственника, невозможен по причине установки Собственником помещения каких либо конструкций и/или мебели, Собственник помещения обязан обеспечить доступ к указанным коммуникациям специалистов и/или представителей Управляющей организации. Все расходы по необходимому демонтажу и иным работам, связанным с обеспечением доступа к указанным коммуникациям, несет Собственник помещения.

В случае нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или имуществу иных Собственников помещений в многоквартирном доме в связи с невыполнением Собственником помещения обязанности по обеспечению доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение для выполнения необходимых ремонтных работ представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, Собственник помещения обязан возместить нанесенный ущерб.

8.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных

(квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них устно по телефону в Управляющую организацию и/или аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

8.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии в помещении проживающих пользователей.

8.3.6. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение настоящего договора:

8.3.6.1. выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

8.3.6.2. не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией;

8.3.6.3. не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией;

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

8.3.6.5. не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

8.3.6.7. не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

8.3.6.8. не создавать повышенного шума в жилых или нежилых помещениях и местах общего пользования;

8.3.6.9. информировать Управляющую организацию и соседей о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения;

8.3.6.10. поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, производить за свой счет текущий ремонт внутри помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников помещений, технические, противопожарные и санитарные правила содержания дома;

8.3.6.11. не перекрывать доступ в помещения общего пользования незаконными конструкциями и перегородками. В случае, если из-за таких конструкций Управляющая организация при выполнении своих обязательств по настоящему договору не сможет попасть в помещение общего пользования, а вследствие – в другие жилые (нежилые) помещения для проведения технических осмотров, выполнения ремонтных работ и т.п., ответственность за порчу общего имущества, собственного имущества и имущества третьих лиц несет Собственник помещения, не обеспечивший доступ в помещение общего пользования;

8.3.6.12. не устанавливать дополнительные запорные устройства на инженерных сетях в помещении Собственника без согласования с Управляющей организацией;

8.3.6.13. своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора;

8.3.6.14. не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией;

8.3.6.15. ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику помещения, дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

Члены семьи Собственника помещения, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Собственником помещения и членами его семьи.

Иное лицо (наниматель, арендатор), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора;

8.3.6.16. не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома или его части от подачи электроэнергии, воды и тепла;

8.3.6.17. при проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами;

8.3.6.18. в случае временного отсутствия в занимаемых помещениях более 3-х суток, сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса временного пребывания, либо телефоны и адреса лиц, которые обеспечат доступ в помещения в случае аварии. В случае непредставления указанной информации Управляющей организации, при возникновении аварийной ситуации, повлекшей причинение ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, Управляющей организации, другим Собственникам (пользователям, нанимателям) помещений в многоквартирном доме, Собственник помещения несет ответственность по возмещению вышеуказанного ущерба (убытков, расходов), а также расходы по устранению аварийной ситуации;

8.3.6.19. соблюдать жилищное и гражданское законодательство Российской Федерации;

8.3.6.20. участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

8.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией неустановленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника помещения, указанные работы проводятся за счет Собственника помещения.

8.3.8. Принимать к выполнению предписания Управляющей организации о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, иные предписания Управляющей организации, связанные с соблюдением Собственником помещения требований законодательства Российской Федерации и настоящего договора, а также предписания соответствующих государственных органов и органов местного самоуправления, и решения суда.

8.3.9. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

8.4. Собственники помещений имеют право:

8.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.

8.4.2. Получать от Управляющей организации либо от Представителя по расчетам с потребителями сведения о правильности начисления предъявленных по платежному документу к уплате размера платы по договору, о наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией штрафов, пеней.

8.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

8.4.4. Требовать в установленном порядке изменения размера платы за жилое (нежилое) помещение, а также в случаях и в порядке, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг и условиями настоящего договора, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

8.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у Собственников помещений в отношениях с Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

8.4.7. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему договору в порядке, установленном в пункте 7 настоящего договора.

8.4.8. Инициировать созыв внеочередного общего собрания Собственников помещений для принятия каких-либо решений с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

8.4.9. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

8.4.10. Собственники нежилых помещений вправе заключить с Управляющей организацией договор о долевом участии собственника нежилого помещения в расходах на управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

9. Ответственность Сторон по настоящему договору

9.1. Ответственность Управляющей организации

9.1.1. Если при осуществлении контроля за надлежащим исполнением Управляющей организацией условий настоящего договора будет установлено, что Управляющая организация не исполняла надлежащим образом обязательства по ведению технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Управляющая организация обязана устранить допущенные нарушения в срок не позднее 60 дней с момента выявления таких нарушений уполномоченными лицами.

9.2. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей

9.2.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату по настоящему договору, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно, если иной размер не будет установлен жилищным законодательством Российской Федерации. Если законодательством Российской Федерации установлен иной размер и порядок уплаты пени, то пени начисляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2.2. Собственники и пользователи помещений обязаны возместить материальный ущерб, причиненный ими имуществу других Собственников помещений, если такой ущерб нанесен в результате повреждения (неисправности) внутриквартирного инженерного оборудования, не входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме (в том числе радиаторы отопления), и за надлежащее содержание которого Управляющая организация ответственности не несет.

9.3. Ответственность Управляющей организации, Собственников и пользователей помещений

9.3.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, Управляющая организация, Собственники и пользователи помещений несут ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.3.2. Ответственность Управляющей организации перед Собственниками помещений в рамках настоящего договора устанавливается в пределах денежных средств, полученных от Собственников помещений.

9.3.3. Управляющая организация освобождается от ответственности за невыполнение работ и услуг по настоящему договору, в том числе повлекшее не предоставление жилищно-коммунальных услуг, предоставление услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, если на лицевом счете дома недостаточно денежных средств на выполнение необходимых работ и услуг по настоящему договору (в том числе обеспечивающих предоставление коммунальных услуг), а также если Управляющей организацией были направлены Собственникам помещений или Совету дома предписания (предложения) о необходимости выполнения соответствующих

работ (услуг) (в том числе обеспечивающих предоставление коммунальных услуг), сборе дополнительных денежных средств на данные работы (услуги), а также предложения о внесении изменений в настоящий договор.

9.3.4. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

9.3.4.1. в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве Российской Федерации, делающие невозможным их выполнение;

9.3.4.2. невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера;

9.3.4.3. надлежащее исполнение условий настоящего договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной настоящего договора.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

10. Условия изменения и расторжения настоящего договора

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору, требующие по условиям договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников помещений, оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору, подписанными Управляющей организацией и уполномоченным лицом (председателем Совета дома). Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении настоящего договора указывается дата прекращения обязательств по договору. Если Собственники помещений не произвели оплату оказанных услуг Управляющей организации, то начисление задолженности платы за жилое (нежилое) помещение Собственникам помещений производится в последний месяц действия настоящего договора за все фактически оказанные услуги по настоящему договору.

10.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

10.3.1. при невыполнении условий настоящего договора Управляющей организацией;

10.3.2. установленных Правительством Российской Федерации;

10.3.3. введения в отношении Управляющей организации любой из процедур банкротства;

10.3.4. если Собственниками помещений принято решение об изменении способа управления многоквартирным домом.

При расторжении Собственники помещений обязаны предупредить Управляющую организацию за 3 месяца до даты досрочного расторжения настоящего договора, с сохранением за Собственниками и пользователями помещений обязанности оплатить Управляющей организации фактически понесенные расходы.

10.4. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, когда неполное внесение платы по настоящему договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия настоящего договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ и услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением платы по настоящему договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по настоящему договору, по её внесению за последние 6 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с настоящим договором цену договора за один месяц.

При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора Управляющая организация уведомляет об этом Собственников и пользователей помещений не менее, чем за один месяц до расторжения настоящего договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых Собственникам и пользователям помещений. Настоящий договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация повторно уведомила Собственников и пользователей помещений о расторжении настоящего договора.

10.5. При расторжении настоящего договора, а также по окончании срока его действия Управляющая организация производит сверку расчетов по настоящему договору. Сумма превышения платежей, полученных Управляющей организацией в счет платы по настоящему договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения настоящего договора возвращается непосредственно лицам, внесшим соответствующую плату. Задолженность по внесению платы по настоящему договору перед Управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения настоящего договора, подлежит оплате Управляющей организацией на основании платежных документов, предоставленных Собственникам и пользователям помещений в 3-х месячный срок с даты расторжения настоящего договора, до полного погашения задолженности, а также исполнительных листов, судебных приказов.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия по спорным вопросам.

11.2. Указанные в пункте 11.1. настоящего договора переговоры проводятся при участии представителя Управляющей организации, уполномоченного лица от Собственников помещений, а также лица, заявляющего разногласия, и результаты таких переговоров с указанием принятого по итогам их проведения решения должны быть письменно зафиксированы.

11.3. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении настоящего договора, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. Порядок подписания и хранения настоящего договора, приложений к настоящему договору

12.1. Договор и приложения к нему, считается подписанным, с момента утверждения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2. Подписание и хранение настоящего договора осуществляется в следующем порядке:

Настоящий договор подписывается от лица всех Собственников помещений в многоквартирном доме председателем Совета дома (уполномоченным лицом).

Собственники помещений подписывают настоящий договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к настоящему договору. При этом Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений выступают в качестве Стороны настоящего договора.

Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета дома (уполномоченному лицу) для хранения по его почтовому адресу.

Экземпляр настоящего договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого договора и всех приложений к нему, указанных в пункте 12.4. настоящего договора, составлен на ___ листах, прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и Председателем Совета дома (уполномоченным лицом).

Указанные экземпляры настоящего договора являются идентичными на дату заключения настоящего договора. При этом экземпляр настоящего договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении № 2 к настоящему договору, подписей Собственниками помещений, подписывающими настоящий договор после даты его заключения.

По просьбе любого из Собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра настоящего договора, заверенную Управляющей организацией и включающую в себя только текст самого договора. При этом Собственник помещения вправе ознакомиться с содержанием приложений к настоящему договору, указанных в пункте 12.4. настоящего договора, в месте хранения экземпляра договора, составленного для Собственников помещений, а также на сайте Управляющей организации, указанном в Приложение № 1 к настоящему договору, на котором в обязательном порядке Управляющая организация размещает все Приложения к договору, за исключением Приложения № 2. По просьбе Собственника помещения Управляющая организация изготавливает копии приложений к настоящему договору (кроме Приложения № 2) за счет средств соответствующего Собственника помещения.

12.3. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения и документы, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются неотъемлемой частью настоящего договора и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.

12.4. К договору прилагаются:

Приложение № 1 – Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета;

Приложение № 2 – Реестр собственников помещений;

Приложение № 3 – Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 – Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния;

Приложение № 5 – Порядок представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении договора;

Приложение № 6 – Порядок взаимодействия Управляющей организации и Совета дома;

Приложение № 7 – Положение о Совете многоквартирного дома;

Приложение № 8 – Требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора;

Приложение № 9 - Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

Приложение № 10 – Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора;

Приложение № 11 – Порядок определения размера, формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 12 – Порядок изменения Перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 13 – Требования к качеству предоставления коммунальных услуг;

Приложение № 14 – Условия предоставления коммунальных услуг, информация о тарифах и определения размера платы за коммунальные услуги;

Приложение № 15 – Порядок предъявления платежных документов для внесения платы по договору управления многоквартирным домом;

Приложение № 16 – Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

Приложение № 17 – Порядок приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

Приложение № 18 – Отчет Управляющей организации.

ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ

КОМПАНИЯ»

ВХ.№ 9/2 ОТ 04.11.2016.

Подпись

13. Подписи Сторон:

Собственники помещений, проставившие свои подписи в Реестре собственников помещений

Договор подписан от лица Собственников помещений

Председатель Совета дома

Сергей Г.А. Павлов



Управляющая организация

Директор ООО «Управляющая компания»

М.П. Д.Н. Сергеев

М.П.

Информация об Управляющей организации, о ее представителях, контролирурующих органах и об организациях, обязанных устанавливать индивидуальные приборы учета

1. Информация об Управляющей организации

1.1. Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания» (сокращенное наименование - ООО «Управляющая компания»), директор – Сергеев Дмитрий Николаевич

1.2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 011300380 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №7 по Владимирской области ОГРН 1083337000636 ИНН 332201001, Лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 43 от 17.04.2015г.

1.3. Адрес местонахождения органов управления Управляющей организации: 602 332, Владимирская область, Селивановский район, пгт. Красная Горбатка, ул. 1-я Заводская, дом 2

1.4. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация осуществляет информирование о деятельности по управлению многоквартирным домом www.uprseliv.ru.

1.5. Официальный сайт в сети Интернет, на котором Управляющая организация раскрывает информацию о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 www.reformagkh.ru.

1.6. Адрес электронной почты: upr06@mail.ru

1.7. Режим работы Управляющей организации и телефоны:

Понедельник – пятница	8.00 час. – 17.00 час.	Телефоны: 8 (49236) 2-39-80 - директор
Перерыв на обед	12.00 час. – 13.00 час.	8 (49236) 2-22-40 - бухгалтерия
Суббота, воскресенье	выходной	8 (49236) 2-22-09 - технический отдел (факс)

1.8. Адрес и номер телефона диспетчерской службы: 602332, Владимирская область, Селивановский район, пгт. Красная Горбатка, улица 1-я Заводская, дом 2

Телефон аварийно-диспетчерской службы - 05 (круглосуточно)

2. Информация о Представителях Управляющей организации

В соответствии с пунктом 4.9. договора управления многоквартирным домом отдельные функции по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация может выполнять путем заключения договоров со специализированными организациями, которые для целей выполнения закрепленных за ними функций вступают в непосредственное взаимодействие с Собственниками помещений (потребителями). По условиям указанных договоров такие организации являются представителями Управляющей организации, действуют от своего имени в отношениях с Собственниками помещений (потребителями) в интересах Управляющей организации с условием обеспечения требований законодательства о защите персональных данных (в договоре – Представитель Управляющей организации или Представитель). Соответствующее представительство допускается в случаях, приведенных в нижеследующей таблице.

Информация об изменении порядка исполнения указанных в таблице функций (в т.ч. о смене Представителей или о выполнении таких функций непосредственно Управляющей организацией) в течение срока действия договора доводится Управляющей организацией до сведения Собственников помещений (потребителей) до начала выполнения соответствующих функций в ином порядке.

Представитель	Наименование организации, адрес, телефон	Выполняемые функции
Представитель по расчетам с потребителями	ООО «Единый расчетно-информационный центр» Владимирской области Руководитель - Лукаевич Л.И. Место нахождения (адрес): пгт. Красная Горбатка, улица 1-ая Заводская, дом 2 Телефон: 8 (49236) 2-39-77	-расчеты и начисления платы по договору, а также другой платы, указанной Управляющей организацией, -подготовка и доставка потребителям платежных документов, -прием Собственников помещений (потребителей) при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи.
Представитель по содержанию и ремонту внутридомового газового оборудования	Филиал ОАО «Газпром газораспределение Владимир» в Селивановском районе Руководитель - Сорокин А.Ю. Место нахождения (адрес): пгт. Красная Горбатка, улица Строителей, дом 3 Телефон: 8 (49236) 2-11-43	В соответствии с договором № 38-14/05-21 о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.
Представитель по	ООО «Стройсервис»	В соответствии с договором № 4 на содержание

выполнению работ по содержанию общего имущества дома	Руководитель – Обухов А.В. Место нахождения (адрес): пгт. Красная Горбатка, улица Строителей, дом 1 Телефон: 8 (49236) 2-24-79	многоквартирных домов.
--	--	------------------------

3. Информация об органах исполнительной государственной власти территориальных органах государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства

3.1. Исполнительный орган государственной власти Владимирской области

Наименование: Администрация Владимирской области

Место нахождения (адрес): 600000, г. Владимир, Октябрьский проспект, дом 21

Телефон: 8 (4922) 33-15-52

3.2. Органы государственного жилищного надзора

Наименование: Государственная жилищная инспекция администрации Владимирской области

Место нахождения (адрес): 600017, г. Владимир, Октябрьский проспект, дом 21

Телефон: 8 (4922) 32 60 13

3.3. Территориальный орган Роспотребнадзора

Наименование: Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Владимирской области/Территориальный отдел в округе Муром, Муромском, Меленковском и Селивановском районах

Место нахождения (адрес): 602256 г. Муром, улица Войкова, дом 15

Телефон: 8 (49234) 2-23-24

3.4. Органы муниципального жилищного контроля, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией условий договора управления в соответствии с частью 2 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации

Наименование: Муниципальное образование городское поселение поселок Красная Горбатка

Место нахождения (адрес): 602332, Владимирская область, Селивановский район, пгт. Красная Горбатка, улица Красноармейская, дом 10

Телефон: 8 (49236) 2 20 82

3.5. Органы прокуратуры

Наименование: Прокуратура Селивановского района

Место нахождения (адрес): 602332, Владимирская область, Селивановский район, пгт. Красная Горбатка, улица Красноармейская, дом 10

Телефон: 8 (49236) 2-10-09

4. Информация о ресурсоснабжающих организациях, обязанных осуществлять установку индивидуальных приборов учета с рассрочкой платежа

Сведения об организациях, которые в соответствии с Законом об энергосбережении не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязаны предоставить рассрочку по оплате услуг по установке прибора учета.

Вид прибора учета	Наименование ресурсоснабжающей организации	Адрес	Телефон
Электроснабжения	ОАО «Владимирэнергосбыт»	Селивановский район пгт. Красная Горбатка улица Пролетарская дом 12А	849236 2-23-66
Водоснабжения	МУП «ВОДОКАНАЛ ЖКХ Селивановского района»	Селивановский район пгт. Красная Горбатка улица Строителей дом 1	849236 2-28-83

Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

- 1.1. Адрес многоквартирного дома: Владимирская область, Селивановский район, п. Красная Горбатка, улица Комсомольская, дом 95;
- 1.2. номер технического паспорта БТИ – без номера;
- 1.3. год постройки - 1992;
- 1.4. этажность - 5;
- 1.5. количество подъездов - 4;
- 1.6. количество квартир - 48;
- 1.7. общая площадь жилых помещений 2573,5 кв. м;
- 1.8. общая площадь нежилых помещений 0,0 кв. м;
- 1.9. степень износа по данным государственного технического учета – нет данных;
- 1.10. год последнего выборочного капитального ремонта: 2009 год — капитальный ремонт крыши;
- 1.11. площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1146 +/- 34 кв. м;
- 1.12. кадастровый номер земельного участка - 33:10:000121:110;
- 1.13. установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:
- 1.13.1. тепловой энергии, используемой на нужды отопления;
- 1.13.2. холодной воды, используемой на нужды ХВС;
- 1.13.3. электрической энергии, используемой на нужды электроснабжения

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по договору управления многоквартирным домом, определяются:

2.1.1. по обслуживанию придомовой территории – земельный участок, на котором расположен дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

2.1.2. по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – место установки коллективного (общедомового) прибора учета объемов соответствующего коммунального ресурса, а при отсутствии такого прибора учета – место, определяемое соединением границ общего имущества и границ внутридомовых инженерных систем, входящих в состав внешних сетей инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома.

2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих Собственникам помещений и не относящихся к общему имуществу Собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

2.2.1. по строительными конструкциями – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);

2.2.2. по внутридомовым инженерным системам холодного водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности Управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

2.2.3. по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;

2.2.4. по внутридомовой системе отопления – в месте нахождения первого запорно-регулирующего крана на отводах разводки к стоякам присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома;

2.2.5. по внутридомовой системе электроснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства к подводящим стоякам электроснабжения помещения к системе электроснабжения многоквартирного дома.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

Состав общего имущества

1. Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и нежилого помещения многоквартирного дома (далее - помещения общего пользования), в том числе лестничные площадки, лестницы, чердачное помещение, технический подвал, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование.

2. Крыша.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома: фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты.

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и нежилого помещения: окна и двери помещений общего пользования, перила.

5. Инженерные коммуникации, электрическое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и нежилого помещения.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
1. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Фундамент	Тип – ленточный	Состояние удовлетворительное
Стены	Тип – кирпичные	Состояние удовлетворительное
Лестничные площадки	Количество 40 шт.	Состояние удовлетворительное
Лестницы	Количество лестничных маршей 32 шт.	Состояние удовлетворительное, местами требуется укрепление ограждений
Помещения общего пользования	Количество – 4 шт. Площадь – 288,5 кв.м.	Состояние удовлетворительное
Чердачное помещение	Площадь – 772,3 кв.м. Материал пола – бетонный Утепление чердачного перекрытия – минеральная вата	Состояние хорошее
Технический подвал	Площадь – 772,3 кв.м. Перечень инженерных коммуникаций: 1. система отопления; 2. ХВС; 3. канализация; 4. электроснабжение; 5. ГВС	Состояние удовлетворительное
Кровля	Вид кровли – скатная Материал кровли – металлический профилированный лист Площадь кровли – 1023,0 кв.м. Количество вентканалов – 144 шт. Количество лазов на кровлю – 4 шт. Количество выходов в чердачное помещение – 4 шт. Количество продухов на чердаке – 8 шт.	Состояние хорошее
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 10 шт., из них: - деревянных 6 шт. - металлических 4 шт.	Металлические двери – состояние хорошее Деревянные двери – состояние удовлетворительное
Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования – 16 шт.	Состояние удовлетворительное
Сети электроснабжения	Вводное – распределительное устройство - 1 шт. Количество групповых щитов в МОП – 20 шт Длина сетей в МОП – 570 м Количество энергосберегающих светильников – 24 шт. Количество датчиков движения – 20 шт. Количество фотореле – 4 шт.	Состояние удовлетворительное
Сети теплоснабжения	Материал труб: подвал – полипропилен; стояки – сталь Протяженность в одноструйном исчислении: 1.	Состояние: подвал - хорошее стояки - удовлетворительное

	длина розлива – 292,0 м 2. длина стояков в подвалах – 52,0 м 3. длина стояков в квартирах – 450,0 м	
Задвижки, вентили, краны на системе теплоснабжения	Количество: - задвижки – 4 шт. - вентилей – 35 шт. - кранов – 39 шт.	Состояние хорошее
Трубопроводы горячего водоснабжения (ГВС)	Материал – сталь Протяженность: 1. длина розлива – 122,0 м 2. длина стояков в подвалах – 18,0 м 3. длина стояков в квартирах – 168,0 м	Состояние удовлетворительное
Задвижки, вентили, краны на системе ГВС	Количество: - задвижки – 48 шт. - вентиля – 12 шт.	Состояние хорошее
Трубопроводы холодного водоснабжения (ХВС)	Материал – полипропилен Протяженность: 1. длина розлива – 122,0 м 2. длина стояков в подвалах – 18,0 м 3. длина стояков в квартирах – 168,0 м	Состояние хорошее
Вентили, краны на системе ХВС	Количество: - вентилей – 48 шт. - кранов – 12 шт.	Состояние хорошее
Трубопроводы канализации	Материал – чугун; Протяженность: 1. длина розлива – 120,0 м 2. длина стояков в подвалах – 18,0 м 3. длина стояков в квартирах – 168,0 м	Состояние удовлетворительное. Требуется замена лежака в подвале подъездов №1 и №2 - 27 метров
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Указать по видам: ОДПУ тепловой энергии, используемой на нужды отопления. ОДПУ холодной воды, используемой на нужды ХВС. ОДПУ электрической энергии, используемой на нужды электроснабжения.	ОДПУ тепловой энергии – состояние удовлетворительное, поверка прибора в 2016г. ОДПУ холодной воды – состояние удовлетворительное, поверка прибора в 2017г. ОДПУ электрической энергии – состояние удовлетворительное, поверка прибора в 2021г.
2. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	Земельного участка 1146 +/- 34 м ² , в том числе: - застройка – 772,3 м ² - грунт – 373,7 м ²	Состояние удовлетворительное

Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг

1. Для предоставления коммунальных услуг отопления – техническое состояние внутридомовых систем отопления позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг отопления надлежащего качества.

2. Для предоставления коммунальных услуг холодного водоснабжения – техническое состояние внутридомовых систем холодного водоснабжения позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг холодного водоснабжения надлежащего качества.

3. Для предоставления коммунальных услуг водоотведения – техническое состояние внутридомовых систем канализации позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг водоотведения надлежащего качества.

4. Для предоставления коммунальных услуг электроснабжения – техническое состояние внутридомовых систем электроснабжения позволяет осуществить предоставление коммунальных услуг электроснабжения.

Порядок представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении договора

1. Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением договора

В целях исполнения договора управления многоквартирным домом, Управляющая организация представляет Собственникам помещений или потребителям необходимую информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1.1) путем размещения нижеследующей информации на информационных стендах, установленных на придомовой территории дома (или на подъездах многоквартирного дома, или на первых этажах в подъездах многоквартирного дома или в иных местах), а также расположенных в помещении Управляющей организации, в месте, доступном для всех Собственников помещений и потребителей:

а) о дате заключения договора управления многоквартирным домом, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 1 к договору управления многоквартирным домом, о контролирующих органах (и об изменении такой информации), о требованиях к Собственникам помещений или потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 10 рабочих дней после даты заключения договора управления многоквартирным домом (или изменения);

б) о перечне, периодичности и графике выполнения работ, оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в том числе в результате его изменения, – в течение 10 рабочих дней срока начала действия такого перечня или его изменения;

в) о дате начала (или прекращения) осуществления функций по обеспечению предоставления Управляющей организацией по договору коммунальных услуг по их видам, - не позднее 30 дней со дня заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся обеспечения предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п. 31 Правил предоставления коммунальных услуг – не позднее 30 дней со дня заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

д) о начале и планируемых сроках выполнения ремонтных работ – в срок, не позднее 3-х дней до начала выполнения каждого вида ремонтных работ;

е) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) – не позднее, чем за 3 рабочих дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

ж) ежегодный отчет об исполнении договора – в течение 1 квартала текущего года за предыдущий год, в котором осуществлялись функции по договору управления многоквартирным домом;

з) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования – не позднее 30 дней со дня заключения договора Управляющей организацией со специализированной организацией;

и) о созыве общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом - не позднее, чем за 7 рабочих дней до дня проведения общего собрания, а о результатах такого собрания - в сроки, установленные Жилищным кодексом РФ.

1.2) путем указания информации в платежном документе:

а) о телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы, службы по расчетам платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, если такие расчеты ведет Управляющая организация собственными силами, – в срок представления Собственнику помещения или потребителю первого платежного документа для внесения платы по договору управления многоквартирным домом;

б) об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере. В случаях, когда решение государственного регулирующего органа о начале применения новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг принято в течение указанного срока, информация об изменении размера платы за коммунальные услуги доводится до сведения Собственникам помещений или потребителям при предоставлении платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги с применением соответствующих новых тарифов на коммунальные ресурсы или нормативов потребления коммунальных услуг;

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к договору управления многоквартирным домом (в т.ч. его телефон, факс, адрес эл.почты, адрес сайта в сети интернет, адрес приема потребителей), выполняемых ими функциях и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по договору управления многоквартирным домом, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о целях обработки персональных данных;

д) о внесении платы за коммунальные услуги в ресурсоснабжающую организацию в случаях, допускаемых жилищным законодательством, и о порядке внесения такой платы – при представлении первого платежного документа для внесения в таком порядке платы за все или некоторые коммунальные услуги, по которым соответствующее решение принято общим собранием Собственников помещений, начиная с даты, указанной таким собранием;

е) о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по договору управления многоквартирным домом,

о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении Собственниками помещений или потребителями такой платы через платежных агентов – при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;

ж) о необходимости уплаты вознаграждения при внесении гражданами в Управляющую организацию платы по договору управления многоквартирным домом любыми способами, допускаемыми действующим законодательством Российской Федерации, без участия платежных агентов;

з) о дате передачи Собственниками помещений или потребителями показаний индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов.

1.3) путем передачи информации лично Собственнику помещения с отметкой о получении или по согласованию с Собственником помещения – путем направления в адрес Собственника:

а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы по письменному или устному обращению Собственника помещения или потребителя в Управляющую организацию или к ее Представителю по расчетам с Собственниками помещения или потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с Собственником помещения или потребителем.

Выдача Собственникам помещений и потребителям таких справок Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед Собственниками помещений и потребителями, исходящих из условий договора и требований, установленных Правительством Российской Федерации;

б) о месячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (за запрашиваемые потребителем расчетные периоды) – в течение 3 рабочих дней со дня получения от потребителя заявления;

в) о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов – в течение 1 рабочего дня со дня обращения потребителя.

2.Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий договора Собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказанных услуг и выполненных работ, а также иная информация, запрашиваемая Собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением условий договора Управляющей организацией, представляется путем ознакомления с ней Собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации, в течение 10 рабочих дней с даты обращения Собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации;

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанной в Приложении № 1 к договору управления многоквартирным домом.

3.Порядок представления Управляющей организацией информации, связанной с исполнением договора, Собственникам помещений – юридическим лицам, не пользующихся помещениями

В целях исполнения договора управления многоквартирным домом Управляющая организация представляет Собственникам помещений – юридическим лицам путем письменного направления по почтовому адресу Собственника помещения, указанному в договоре, или путем вручения с отметкой о получении:

- всю информации, указанную в разделе 1, 2 настоящего Приложения, - по запросам соответствующих Собственников помещений по согласованию с такими Собственниками.

Порядок взаимодействия Управляющей организации и Совета дома

1. Единственным органом управления многоквартирным домом (далее – МКД) является общее собрание Собственников помещений в МКД. Для взаимодействия с Управляющей организацией и Собственниками помещений общее собрание Собственников избирает Совет дома, который является связующим звеном в период между общими собраниями Собственников помещений.

2. Совет дома – выборный орган Собственников помещений в МКД. Его создание и полномочия регулируются статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Совету не передаются полномочия общего собрания Собственников помещений принимать решения по управлению многоквартирным домом. Поэтому работа Совета дома не может заменить общего собрания Собственников помещений. Роль Совета дома состоит в том, чтобы до общего собрания Собственников помещений готовить предложения по вопросам, которые будут рассматриваться на общем собрании, а затем обеспечивать и контролировать выполнение решений, принятых общим собранием Собственников помещений.

4. Совет дома обеспечивает выполнение решений общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе информирует Собственников помещений в доме о принятых общим собранием решениях и их исполнении, а также осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией работ и оказанием услуг, действует как представитель Собственников помещений в рамках договора управления многоквартирным домом. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств указан в главе 7 договора управления многоквартирным домом.

5. Совету дома можно и нужно контролировать выполнение услуг и работ, указанных в перечне договора управления многоквартирным домом, их качество, периодичность, сроки. Контроль за расходованием Управляющей организацией средств, поступивших в качестве платы по управлению Советом дома не осуществляется.

6. Перечень членов Совета дома т.е. уполномоченных лиц избранных общим собранием Собственников помещений, для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом:

- 6.1. _____, квартира № _____;
- 6.2. _____, квартира № _____;
- 6.3. _____, квартира № _____;
- 6.4. _____, квартира № _____;

7. Для целей осуществления полномочий, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по договору управления многоквартирным домом, уполномоченным лицом выступает председатель Совета дома:

7.1. _____, квартира № _____.

8. Порядок избрания, переизбрания, компетенция Совета дома, полномочия членов Совета дома и председателя Совета дома определен в Положении о Совете многоквартирного дома, указанный в Приложении № 7 к договору управления многоквартирным домом, утвержденном решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

9. В случае отсутствия любого из указанных уполномоченных лиц, его болезни, при иных обстоятельствах, препятствующих выполнению им своих обязанностей, уполномоченным лицом выступает представитель Собственников помещений, выбранный Собственниками помещений.

10. Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводятся до сведения Управляющей организации председателем Совета дома (письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (например, копии протокола общего собрания Собственников помещений, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего).

11. Срок действия полномочий лиц, указанных в пунктах 6 и 7 настоящего Приложения, равен сроку действия договора управления многоквартирным домом, за исключением случаев принятия в период действия договора управления многоквартирным домом общим собранием Собственников помещений решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

ПОЛОЖЕНИЕ О СОВЕТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Данное положение составлено и разработано в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. Общие положения и понятия

1.1. Настоящее Положение о совете многоквартирного дома (далее по тексту – Положение) определяет порядок избрания, переизбрания, компетенцию Совета многоквартирного дома, полномочия членов Совета многоквартирного дома и председателя Совета многоквартирного дома. Настоящее Положение утверждается решением общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме и распространяется на всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Совет многоквартирного дома является органом управления многоквартирным домом, осуществляющим свою деятельность в периоды между общими собраниями Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Совет многоквартирного дома создается в целях сохранности, содержания, ремонта, использования общего имущества многоквартирного дома, благоустройства придомовой территории, подготовки проведения общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме, обеспечения выполнения решений Собственников помещений в многоквартирном доме, налаживания конструктивного взаимодействия между Собственниками помещений в многоквартирном доме и Управляющей организацией, повышения эффективности реализации прав и соблюдения обязанностей Собственниками помещений в многоквартирном доме, оперативного решения текущих вопросов управления многоквартирным домом, не отнесенных к исключительной компетенции общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. Совет многоквартирного дома в своей деятельности руководствуется законодательством Российской Федерации, Владимирской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящим Положением.

1.5. Совет многоквартирного дома взаимодействует с Собственниками помещений в многоквартирном доме, Управляющей организацией, органами территориального самоуправления, органами местного самоуправления, при необходимости с государственными органами власти.

1.6. Совет - совет многоквартирного дома, орган самоуправления, избираемый из числа Собственников помещений общим собранием Собственников помещений, обеспечивающий взаимодействие Собственников помещений МКД с Управляющей организацией, контроль и надзор за деятельностью Управляющей организацией, исполняющие другие возложенные на него обязанности.

1.7. МКД – многоквартирный дом, расположенный по адресу: п. Красная Горбатка улица Комсомольская дом 95.

1.8. УО – Управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом или оказывающая услуги по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1.9. Собственники помещений - совершеннолетние и дееспособные Собственники жилых и нежилых помещений, расположенных в МКД, законные представители несовершеннолетних и недееспособных собственников и юридические лица, владеющие помещениями в МКД.

1.10. ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации

2. Порядок избрания, переизбрания совета многоквартирного дома

2.1. Решение о создании Совета принимается на общем собрании Собственников помещений большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании Собственников помещений.

2.2. Совет не может быть избран применительно к нескольким МКД.

2.3. Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2.4. Список кандидатов в Совет составляется инициатором общего собрания Собственников помещений (инициативной группой).

Любой дееспособный Собственник помещения не моложе 18 лет имеет право выдвигать в члены Совета свою кандидатуру. Собственник помещений – юридическое лицо имеет право выдвигать своего представителя.

2.5. Совет действует со дня принятия на общем собрании Собственников помещений решения о создании Совета до переизбрания на общем собрании Собственников помещений или окончания срока полномочий.

2.6. Полномочия члена Совета или председателя Совета досрочно прекращаются решением общего собрания Собственников помещений или в связи с прекращением права Собственности на помещение в данном доме, а так же в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. Переизбрание члена Совета или председателя Совета допускается по решению общего собрания Собственников помещений МКД.

3. Функции совета многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома:

3.1. иницирует проведение общего собрания Собственников помещений с вынесением на него любых вопросов, решение которых находится в компетенции собрания;

3.2. обеспечивает соблюдение всех предусмотренных законодательством процедур и формальностей, связанных с проведением и принятием решения общего собрания Собственников помещений, инициированного Советом дома;

3.3. выносит на общее собрание Собственников помещений в качестве вопросов для обсуждения предложения:

- о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором он расположен и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;

- о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками помещений в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг;

- по вопросам компетенции Совета дома;
- по вопросам компетенции избираемых комиссий;
- по другим вопросам, касающимся МКД, принятие решений по которым не противоречит действующему законодательству Российской Федерации;

3.4.представляет Собственникам помещений предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта имущества в МКД;

3.5.осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 4.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.6.осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю Совета дома в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД, принятым в соответствии с пунктом 4.3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.7.представляет Собственникам помещений до рассмотрения на общем собрании Собственников помещений свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом дома совместно с такой комиссией;

3.8.осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества, для чего:

- присутствует при снятии показаний общедомовых приборов учета ресурсов и проводит анализ соответствия им начисляемых платежей с последующим информированием Собственников помещений;

- инициирует принятие и наблюдает за исполнением мер по обеспечению сохранности общего имущества многоквартирного дома, его целевым использованием, техническим обслуживанием и эксплуатацией.

- согласовывает условия использования сторонними организациями общих помещений и конструкций дома для размещения оборудования, рекламных конструкций для последующего утверждения этих условий общим собранием Собственников помещений;

3.9.представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

3.10.участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативных актов всеми причастными лицами;

3.11.информирует Собственников помещений по вопросам:

- проведения общих собраний Собственников помещений по инициативе Совета;

- взаимодействия с Собственниками и пользователями помещений в МКД;

- своевременности и полноты предоставления Управляющей организации информации о деятельности по управлению МКД;

3.12.проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы Управляющей организации, подготовки плана работы Совета дома, учета замечаний, предложений Собственников помещений и выявления проблемных вопросов по управлению Многоквартирным домом;

3.13.оказывает информационную и методическую помощь Собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД;

3.14.принимает меры общественного воздействия на Собственников помещений, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на Собственников помещений, несвоевременно вносящих плату по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом;

3.15.самостоятельно или с участием Управляющей организации принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права Собственников помещений или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах;

3.16.содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений Собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности;

3.17.инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории;

3.18.обеспечивает хранение документов, касающихся управления МКД, общих собраний Собственников помещений, деятельности Совета дома, а при необходимости – копий технической документации на МКД, (если данное решение принято на ОСС);

3.19.выполняет в интересах Собственников помещений иные функции, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации, решениям общего собрания Собственников помещений и настоящему Положению.

Совет дома может вступать в различные ассоциации, некоммерческие партнерства и иные добровольные объединения, имеющие отношение к сфере деятельности Совета дома.

4.Председатель Совета многоквартирного дома

Председатель Совета дома избирается из числа членов Совета дома на общем собрании Собственников помещений, осуществляет руководство текущей деятельностью Совета дома и подотчетен общему собранию Собственников помещений.

В рамках осуществления своих полномочий председатель Совета дома:

4.1.от имени Собственников помещений и в их интересах ведет переговоры с Управляющей организацией относительно условий договора управления МКД либо договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества МКД;

4.2. доводит до сведения Собственников помещений результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 4.1 настоящего Положения, путем проведения общего собрания или размещения информации на информационных стендах в подъездах МКД;

4.3. на основании доверенности, выданной Собственниками помещений, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания Собственников помещений, договор управления МКД или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 ЖК РФ. По договору управления многоквартирным домом, приобретают права и становятся обязанными все Собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от Управляющей организации копии этого договора;

4.4. осуществляет контроль за выполнением Управляющей организации обязательств, предусмотренных ЖК РФ, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 ЖК РФ;

4.5. на основании доверенности, выданной Собственниками помещений, выступает в суде в качестве представителя Собственников помещений по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением жилищно-коммунальных услуг;

4.6. утверждает (после обсуждения Советом дома и с инженерной службой Управляющей организации) план работ по текущему ремонту общего имущества МКД и благоустройству прилегающей территории, лимиты расходования средств на эти работы, согласовывает корректировки и плана таких работ;

4.7. согласовывает (после обсуждения Советом дома) договора на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, договоров на передачу в пользование общего имущества Собственников помещений, утверждает размеры платы за пользование этим имуществом (решение принимается на ОСС);

4.8. участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета дома, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД;

4.9. согласовывает с Управляющей организацией дефектные ведомости, перечни и сметы на выполнение ремонтных и других работ, связанных с содержанием и ремонтом МКД;

4.10. участвует в приемке выполненных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества в МКД с подписанием актов выполненных работ либо делегирует эти полномочия другому члену Совета дома;

4.11. при выявлении факта проведения в МКД или на придомовой территории несанкционированных работ информирует Управляющую организацию и принимает меры по выяснению обстоятельств, а при выявлении возможности нанесения ущерба имуществу Собственников помещений принимает меры для прекращения таких работ;

4.12. от имени Собственников помещений обращается в Управляющую организацию, орган местного самоуправления и иные организации по вопросам, относящимся к компетенции Совета дома;

4.13. подписывает решения, принятые Советом дома, и протоколы заседаний Совета дома.

В случае прекращения полномочий председателя Совета дома до момента прекращения полномочий Совета дома его функции в каждом конкретном случае передаются одному из членов Совета дома по документально оформленному решению Совета дома, подписанному не менее чем половиной действующих членов Совета дома.

5. Состав и порядок формирования Совета дома

5.1. Совет дома избирается в количестве не менее трех человек и включает в себя: Председателя Совета дома, Секретаря Совета дома, Представителей старших по подъездам.

5.2. Избрание Совета дома оформляется Протоколом общего собрания Собственников помещений МКД.

5.3. Члены Совета дома избираются Собственниками помещений на общем собрании из числа Собственников помещений МКД. Членами становятся лица, выбранные Собственниками помещений на общем собрании и давшие согласие быть членами Совета дома.

5.4. Правом созыва собрания для выбора, либо переизбрания члена Совета дома, обладает любой Собственник помещения.

5.5. Срок избрания членов Совета многоквартирного дома — 5 лет, если иное не установлено общим собранием Собственников помещений.

5.6. Любой из членов Совета дома может заявить о своем выходе путем подачи письменного заявления Председателю Совета дома, и с уведомлением Управляющей организации.

5.7. При сложении полномочий Председателем Совета дома, члены Совета дома инициируют собрание Собственников помещений по решению вопроса выхода и избрания нового Председателя Совета дома, с уведомлением Управляющей организации.

5.8. Совет дома действует с даты принятия решения на общем собрании Собственников помещений в МКД об избрании Совета дома до переизбрания или окончания срока, указанного в п. 5.5 настоящего Положения.

5.9. Совет дома может быть досрочно переизбран на общем собрании Собственников помещений в МКД в случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей.

5.10. В случае принятия на общем собрании Собственников помещений в МКД решения о создании товарищества собственников жилья Совет дома действует до избрания правления товарищества собственников жилья.

5.11. Любой член Совета дома может быть досрочно исключен из его состава:

- на основании личного заявления, поданного на имя председателя Совета дома;
- по решению общего собрания Собственников помещений;

- по решению Совета дома, в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязанностей, при этом за исключение должно проголосовать не менее 2/3 от действующего на момент голосования состава Совета дома;
- в связи с прекращением права собственности на помещение в МКД.

6. Комиссии Собственников помещений

6.1. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД (техническим, финансовым и т.п.) могут избираться комиссии Собственников помещений, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

6.2. Комиссии Собственников помещений избираются по решению общего собрания Собственников помещений или по решению Совета дома.

6.3. Совет дома не обязан организовывать и проводить собрание по избранию комиссии по требованию Собственников помещений, Управляющей организации или органов местного самоуправления.

6.4. Комиссии могут выносить результаты своей работы на рассмотрение Совета дома или общего собрания Собственников помещений, независимо от того, по чьему решению они избраны. Заключение комиссий носят рекомендательный характер.

7. Порядок работы Совета

7.1. Плановые заседания Совета дома проводятся с периодичностью, установленной решением Совета дома, но не реже одного раза в три месяца. Плановые заседания созываются председателем Совета дома.

Внеплановое заседание Совета дома может быть проведено по предложению председателя или одного из членов Совета дома.

7.2. Место и время заседания Совета дома определяется инициатором заседания и сообщается членам Совета дома лично либо по телефону:

- о плановом заседании – не менее чем за 5 дней до назначенной даты;
- о внеплановом заседании – не менее чем за 1 день до назначенной даты.

7.3. Совет дома может принимать решения по любым вопросам своей компетенции, если в заседании приняли участие более половины действующих членов Совета дома. Решения принимаются путем голосования простым большинством. В случае если по вопросу, поставленному на голосование, «за» и «против» подано равное число голосов, голос председателя Совета дома является решающим.

7.4. Решения Совета дома, принятые в рамках его компетенции, обязательны для исполнения всеми Собственниками помещений и могут быть отменены только другим решением Совета дома или общим собранием Собственников помещений.

В случае несогласия с решением Совета дома председатель или любой из членов Совета дома может изложить в протоколе особое мнение и информировать об этом Собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех Собственников помещений.

7.5. Решения, принятые Советом дома, оформляются протоколом и доводятся до сведения Собственников помещений на общих собраниях или путем размещения соответствующего сообщения в помещении данного дома, доступном для всех Собственников помещений, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

7.6. Совет дома подотчетен общему собранию Собственников помещений и представляет на утверждение годового общего собрания Собственников помещений отчет о проделанной работе.

7.7. Расходы, осуществляемые Советом дома для организации и проведения мероприятий в пределах своей компетенции, могут возмещаться по решению общего собрания Собственников помещений. Совет дома обязан отчитаться о расходовании этих средств в рамках отчета о проделанной работе на годовом общем собрании Собственников помещений.

7.8. Любой Собственник помещения может присутствовать на заседании Совета дома без права решающего голоса.

8. Организация делопроизводства Совета дома

8.1. Решения Совета дома оформляются протоколом в произвольной форме, который подписывается председателем Совета дома.

8.2. Совет дома осуществляет хранение копий документации, связанной со своей деятельностью и с проведением общих собраний Собственников помещений:

- листы регистрации (реестры) вручения уведомлений о проведении общего собрания Собственников помещений в МКД;
- листы регистрации (реестры) вручения бланков решений Собственников помещений в МКД для голосования (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заполненные Собственниками помещений копии бланки голосований (решений Собственника помещения) для заочной формы принятия решения, оригиналы находятся в Управляющей организации (определяется на ОСС) - схемы распределения долей Собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в МКД на дату проведения общего собрания;
- протоколы решений общего собрания Собственников помещений;
- доверенности представителей Собственников помещений на право голосования на общем собрании;
- журнал регистрации протоколов общих собраний Собственников помещений;
- контрольный экземпляр положения о Совете дома, заверенный председателем, секретарем и членами счетной комиссии собрания, принявшего Положение;
- протоколы заседаний Совета дома;
- журнал регистрации протоколов заседаний Совета дома;
- доверенности, выданные председателю Совета дома Собственниками помещений;
- акты, подписанные председателем Совета дома или другими лицами по его доверенности или по решению Совета дома;
- книга учёта обращений в Совет дома Собственников помещений и жителей МКД;
- переписка по вопросам деятельности Совета дома и управления МКД;

8.3. Все документы хранятся у действующего председателя Совета дома. Председатель и члены Совета дома не имеют права передавать, кому бы то ни было имеющиеся в распоряжении Совета дома персональные данные Собственников

помещений либо документы, содержащие такие сведения, а также разглашать персональные данные Собственников помещений любым другим образом.

9. Взаимодействие Совета дома с Управляющей организацией

9.1. Во всех случаях взаимодействия с Управляющей организацией Совет дома действует исключительно в интересах Собственников помещений в части управления, содержания, обслуживания, ремонта и использования общего имущества в соответствии с требованиями законодательства и решениями общего собрания Собственников помещений.

9.2. Члены Совета дома и председатель Совета дома не имеют права получать от Управляющей организации, какие бы то ни было выплаты, вознаграждения, подарки, льготы и другие благоприятования.

9.3. Управляющая организация обращается по возникающим вопросам к председателю Совета дома, который доводит предложения Управляющей организации до сведения членов Совета дома на заседании Совета дома.

При необходимости Совет дома и его председатель могут запросить дополнительную информацию в Управляющей организации, органах местного самоуправления, иных организациях, а также избрать комиссию Собственников помещений.

9.4. Итогом рассмотрения предложений Управляющей организации может быть:

- принятие решения по предмету обращения Советом дома;

- принятие решения о вынесении предложения Управляющей организации на рассмотрение общего собрания Собственников помещений.

Решения доводятся до сведения Управляющей организации в письменном виде под роспись уполномоченного лица или заказным письмом, с обязательным предоставлением заверенной копии соответствующего протокола не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

9.5. Совет дома имеет право, но не обязан инициировать созыв общего собрания Собственников помещений по предложению Управляющей организации.

9.6. Иные аспекты взаимодействия Совета дома и его председателя с Управляющей организацией регулируются договором управления многоквартирным домом.

10. Взаимоотношения Совета дома и Собственников помещений

10.1. Совет дома и его председатель в своей деятельности не должны руководствоваться никакими интересами, отличными от интересов Собственников помещений.

10.2. Совет дома и его председатель могут осуществлять действия только в отношении управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества данного дома, а также качества и стоимости предоставления коммунальных услуг.

10.3. Собственники помещений могут обращаться в Совет дома с предложениями, замечаниями и жалобами, касающимися управления, обслуживания, содержания, ремонта и использования общего имущества. Указанные обращения могут быть сделаны лично или в письменном виде и подлежат рассмотрению на заседании Совета дома.

10.4. Совет дома и его председатель могут предоставлять Собственникам помещений по их письменному запросу устные разъяснения по поводу решений Совета дома.

10.5. Совет дома имеет право, но не обязан объявлять и организовывать общее собрание по требованию отдельных Собственников помещений.

11. Выплата вознаграждения председателю и членам Совета дома

11.1. Деятельность членов Совета дома и председателя осуществляется на добровольной основе, но за добросовестную работу могут поощряться органами местного самоуправления, Собственниками помещений в МКД путем:

11.1.1. объявления благодарности;

11.1.2. морального поощрения через средства массовой информации;

11.1.3. вручения почетной грамоты, благодарственного письма;

11.1.4. выплаты вознаграждения в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений в МКД;

11.1.5. иные, не запрещенные меры поощрения.

12. Внесение изменений и дополнений в Положение о Совете дома

12.1. Внесение изменений и дополнений в настоящее Положение осуществляется на основании решения общего собрания Собственников помещений, принятого простым большинством голосов.

**Требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме,
наймодателям и арендодателям, обеспечивающие исполнение условий договора**

1. Требования к Собственникам помещений, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

1.1. Собственники и потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны соблюдать требования, указанные в пункте 8.3.6. договора управления многоквартирным домом. А так же обязаны не нарушать права и интересы соседей, соблюдать действующее законодательство Российской Федерации.

2. Требования к Собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

2.2. Собственники помещений, предоставляющие жилые помещения гражданам в социальный найм или в найм (наймодатели), а также предоставляющие нежилые помещения в пользование другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (арендодатели), обязаны информировать пользователей соответствующих помещений (потребителей) об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией, в следующем порядке:

2.2.1. В течение 3 дней с даты заключения договора управления многоквартирным домом направить нанимателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения нанимателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения договора управления многоквартирным домом, в том числе, в части обязанностей нанимателей и арендаторов.

2.2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия договора управления многоквартирным домом представлять нанимателям (арендаторам) указанную в пункте 2.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.2.3. При заключении соглашений об изменении условий договора управления многоквартирным домом, касающихся изменения отношений, указанных в пункте 2.2.1. настоящего Приложения, уведомлять нанимателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение договора управления многоквартирным домом.

2.2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по договору управления многоквартирным домом, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с пунктом 4.3. договора управления многоквартирным домом.

2.2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам социального найма и найма после заключения договора управления многоквартирным домом (новых членах семьи нанимателя), а также о смене нанимателей или арендаторов и о новых нанимателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

2.2.6. При принятии решения об изменении размера платы за жилое помещение и за коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений относительно размеров такой платы, установленной договором, уведомлять Управляющую организацию путем направления ей письменных извещений с указанием новых размеров платы по видам услуг и даты начала их применения, а также согласовывать с Управляющей организацией порядок внесения оставшейся части платы в срок, в течение 10 рабочих дней с даты принятия такого решения, путем оформления соответствующего соглашения.

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определение их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

пгт. Красная Горбатка, ул. Комсомольская, дом 95 общая площадь жилых и нежилых помещений 2573,5 кв.м.

1. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование услуг и работ	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	2016г.	С 01.07.2017г.	С 01.07.2018г.
1	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций				
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов				
1.1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; При выявлении нарушений – разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.1.3.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений – восстановление их работоспособности	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.2.	Работы выполняемые в зданиях с подвалами				
1.2.1.	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.2.2.	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и прямков и принятие мер: исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.2.3.	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них	2 раза в год ПГ РФ №170			

	с устранением выявленных неисправностей				
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома				
1.3.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.3.2.	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома				
1.4.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.4.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.4.3.	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах	2 раза в год ПГ РФ №170			

	опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. В случае выявления повреждений и нарушений - разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ			
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирного дома			
1.5.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170		
1.5.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170		
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирного дома			
1.6.1.	Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек	по мере необходимости		
1.6.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ			
1.6.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах. В случае выявления нарушений, приводящим к протечкам – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ незамедлительно	2 раза в год ПГ РФ №170		
1.6.4.	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	по мере необходимости ПГ РФ №170		

1.6.5.	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи	по мере необходимости ПГ РФ №170			
1.6.6.	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости ПГ РФ №170			
1.6.7.	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости			
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома				
1.7.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.7.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.7.3.	Выявление прогибов косоуров, нарушение связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам. При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.7.4.	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам	по мере необходимости			
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирного дома				
1.8.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и	2 раза в год ПГ РФ №170			

	окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей				
1.8.2.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках. В случае выявления повреждений и нарушений - разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.8.3.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	по мере необходимости			
1.8.4.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях в многоквартирном доме				
1.9.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений в многоквартирном доме				
1.10.1.	Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	2 раза в год ПГ РФ №170			
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в				

1.11.1.	<p>многоквартирном доме</p> <p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период – незамедлительно. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ</p>	2 раза в год ПГ РФ №170			
2.	<p>Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</p> <p>2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома</p> <p>2.1.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем</p> <p>2.1.2. Устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений</p> <p>2.1.3. Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p> <p>2.2. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме</p> <p>2.2.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков</p> <p>2.2.2. Проверка исправности, работоспособности элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)</p> <p>2.2.3. Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)</p>	<p>1 раз в год ПГ РФ №170</p> <p>по мере необходимости ПГ РФ №170</p> <p>не реже 1 раза в 3 года ПГ РФ №170</p> <p>1 раз в неделю Минэнерго РФ Приказ №115, ПГ РФ №170</p> <p>1 раз в месяц Минэнерго РФ Приказ №115, ПГ РФ №170</p> <p>Постоянно, не реже 1 раза в неделю Минэнерго РФ Приказ №115, ПГ РФ №170</p>			

2.2.4.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	не реже 1 раза в неделю Минэнерго РФ Приказ №115, ПГ РФ №170			
2.2.5.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	по мере необходимости ПГ РФ №170			
2.2.6.	Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов	Постоянно, не реже 1 раза в неделю Минэнерго РФ Приказ №115, ПГ РФ №170			
2.2.7.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока	1 раз в месяц ПГ РФ №170			
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме				
2.3.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год ПГ РФ №170			
2.3.2.	Удаление воздуха из системы отопления	по мере необходимости ПГ РФ №170			
2.3.3.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год ПГ РФ №170			
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме				
2.4.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	1 раз в год согласно графика ППР ПТЭЭП п.1.6.6. Приложение 3			
2.4.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	1 раз в год согласно графика ППР ПТЭЭП п.1.6.6. Приложение 3			
2.4.3.	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, внутридомовых	1 раз в год согласно			

	электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	графика ППР ПТЭЭП п.1.6.6. Приложение 3			
2.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме				
2.5.1.	Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов	1 раз в 3 года согласно графика ПП РФ №410 от 14.05.2013г. п.42.6			
2.5.2.	При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению	согласно акта обследования ПП РФ №410 от 14.05.2013г. раздел 8.			
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме				
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме				
3.1.1.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год СанПиН 2.1.2.2645-10, ПГ РФ №170			
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория), в холодный период года				
3.2.1.	Сдвигание свежеснегавпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см	по мере необходимости ПП РФ №290			
3.2.2.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	не реже 1 раза в 3 суток ПГ РФ №170			
3.2.3.	Очистка придомовой территории от наледи и льда	по мере необходимости ПГ РФ №170			
3.2.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	не реже 1 раза в 3 суток ПГ РФ №170			

3.3.	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года				
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории	не реже 1 раза в 2 суток ПГ РФ №170			
3.3.2.	Уборка и выкашивание газонов	При превышении высоты травостоя 15-20 см, но не реже 2 раз в год			
3.3.3.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	не реже 1 раза в 2 суток ПГ РФ №170			
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов				
3.4.1.	Незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб.метров	постоянно ПГ РФ №170			
3.4.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов	ежедневно ПГ РФ №170			
3.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения				
Итого по содержанию общего имущества:			8,74	9,35	10,00
4.	Услуги управления многоквартирным домом (Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416)				
4.1.	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом	постоянно			
4.2.	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах использующих общее имущество в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.	постоянно			
4.3.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения	постоянно			

	работ, входящих в перечень услуг и работ(в т.ч. с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)				
4.4.	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	по мере необходимости			
4.5.	Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решений принятых на собрании, в том числе об изменении размера платы за содержание жилого помещения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в МКД	постоянно			
4.6.	Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, ознакомление собственников помещений в доме с информацией и материалами которые будут рассматриваться на собрании	постоянно			
4.7.	Подготовка форм документов для проведения собственниками помещений в доме годовых/внеочередных общих собраний собственников, подведение итогов проведенного собрания, документальное оформление решений, принятых собранием	постоянно			
4.8.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, определение способа оказания услуг и выполнения работ	постоянно			
4.9.	Осуществление функции заказчика на выполнение отдельных видов работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, подготовка заданий для исполнителей (подрядчиков) услуг и работ	постоянно			
4.10.	Заключение договоров оказания услуг, ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений из вытекающих договоров	постоянно			
4.11.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме исполнителями услуг. Направление представителя для осмотра помещения общего имущества собственников помещений. Документальное оформление приемки услуг и работ, фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества, фактов причинения вреда	постоянно			
4.12.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью связанной с исполнением заключенных договоров, направленных на содержание общего имущества	постоянно			

	собственников помещений в многоквартирном доме				
4.13.	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства. В случае принятия решения собственниками помещений платежей по текущему и капитальному ремонту.	постоянно			
4.14.	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	постоянно			
4.15.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы	постоянно			
4.16.	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о выполнении условий договора путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в многоквартирных домах, с периодичностью не реже 1 (одного) раза в год	1 квартал следующего года			
4.17.	Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме	по мере обращения			
4.18.	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, представителей специализированных организаций (при необходимости), специалистов в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, приемке работ	постоянно			
	Дополнительно:				
4.19.	Информирование собственников и пользователей помещениями в многоквартирном доме о перерывах предоставления услуг по заключенному договору, о причинах и предполагаемой продолжительности перерыва, путем размещения уведомлений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме	постоянно			
4.20.	Выдача собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме сведений о состоянии расчетов за услуги и работы по договору, справок и писем установленного образца по требованию регистрационных, налоговых органов и иных организаций и учреждений	по мере необходимости			
4.21.	Оказание содействия собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по регистрационному учету по месту пребывания и по месту жительства	по мере необходимости			

4.22.	Организация работы по выполнению предписаний службы санитарного надзора, жилищной инспекции	постоянно			
4.23.	Проведение противопожарных инструктажей с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме (первичный, повторный, внеплановый)	1 раз в год			
4.24.	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме выполненных/невыполненных в счет расчетов	постоянно			
Итого по услугам управления:			7,15	7,65	8,19
Итого по перечню:			15,89	17,00	18,19

Объем работ и оказания услуг по настоящему перечню определяется на основании данных, указанных в Приложении № 4 к договору управления многоквартирным домом от 03.11.2016 г.

Ссылочные документы:

ПГ РФ №170 Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

Минэнерго РФ Приказ Минэнерго РФ от 24 марта 2003 г. №115 «Об утверждении Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок»
Приказ №115

ПТЭЭП Приказ Минэнерго РФ от 13.01.2003 г. №6 «Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей»

ПП РФ №290 Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»

ПП РФ №410 Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 г. №410 (ред. от 15.04.2014) «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»

СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

2.Перечень работ по ремонту общего имущества

№ п/п	Виды работ	Объемы работ	Сроки (год) проведения работ и их стоимость по годам, руб. (на дату заключения договора)	
			на 2016 -2019 гг.	
			год проведения	руб.
1.	Работы по ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома -ремонт отмостки	151,4м ²	2017г	400 000,00
2.	Работы по устранению выявленных неисправностей и повреждений систем инженерно-технического обеспечения - утепление труб отопления в подвале -ремонт системы ГВС в подвале	300м	2017г 2017г	75 000,00 144 786,00

3.Непредвиденные работы

Состав работ, услуг	Объем работ	Сроки проведения	Размер резерва, руб. на дату заключения договора		
			Ежегодный в течение срока договора	на 1 кв.м	
				в год	в месяц
<p>Непредвиденные работы, услуги, которые на момент заключения договора управления многоквартирным домом Управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить:</p> <p>а) не относящиеся к неотложным</p> <p>б) неотложные</p>	<p>в объеме минимально необходимых работ: по устранению повреждений и нарушений или восстановление работоспособности (неисправности) элементов (оборудования) общего имущества в многоквартирном доме</p>	<p>в сроки, согласованные с уполномоченным лицом (в т.ч. в соответствии с планом мероприятий)</p> <p>незамедлительно</p>	0,00	0,00	0,00

4.Определение планово-договорной стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения

Общая площадь жилых и нежилых помещений 2573,5 м²

Виды работ, услуг	Планово-договорная стоимость, руб. (на дату заключения договора)		
	на 2016г.	С 01.07.2017 г.	С 01.07.2018 г.
	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц	Стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади в месяц
1.Работы, услуги по управлению МКД и содержанию общего имущества	7,15 8,74	7,65 9,35	8,19 10,00
2.Работы по ремонту общего имущества	8,71	8,71	8,71
3.Резерв на непредвиденные работы	0,00	0,00	0,00
4. Погашение долга за ранее выполненные работы	0,00	0,00	0,00
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения	24,60	25,71	26,90

Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора

1. Цели обработки персональных данных граждан

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и Собственников помещений и связанные с:

- а) расчетами и начислениями платы по договору управления многоквартирным домом;
- б) подготовкой и доставкой Собственникам помещений и потребителям платежных документов;
- в) приемом Собственников помещений и потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- г) ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности Собственников помещений и потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору управления многоквартирным домом, а также с взысканием задолженности с Собственников помещений и потребителей.

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора управления многоквартирным домом являются: Управляющая организация и Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями. Представитель Управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляет обработку персональных данных граждан по поручению Управляющей организации при получении ею согласия граждан – субъектов персональных данных на передачу их персональных данных указанному Представителю.

3. Об отсутствии необходимости получения согласия граждан – субъектов персональных данных на обработку их персональных данных Представителем Управляющей организации

В соответствии с частью 16 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации обработка персональных данных граждан Представителем Управляющей организации на условиях, указанных в настоящем Приложении, осуществляется без согласия граждан.

4. Порядок получения согласия граждан – субъектов персональных данных, на обработку их персональных данных Управляющей организацией

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Приложении, считается полученным Управляющей организацией с момента выставления Управляющей организацией или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями первого платежного документа для внесения платы по договору управления многоквартирным домом Собственнику помещения и потребителю (субъекту персональных данных).

5. Перечень персональных данных, обработка которых осуществляется в целях исполнения договора:

- 1) фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- 2) адрес;
- 3) площадь принадлежащего жилого помещения;
- 4) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 5) паспортные данные собственников помещений.

6. Перечень действий с персональными данными:

- 1) сбор данных, указанных в пункте 5 настоящего Приложения;
- 2) хранение данных;
- 3) передача данных Представителю Управляющей организации по расчетам с потребителями;
- 4) передача данных контролирующим органам.

7. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

- 1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;
- 2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека).

8. Срок хранения персональных данных

До конца срока действия договора управления многоквартирным домом, а по предъявлению требований о взыскании задолженности в течение срока исковой давности после окончания срока действия договора управления многоквартирным домом.

Порядок определения размера, формирования и использования резервов на ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Настоящий порядок устанавливает виды резервов, порядок определения их размера в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения, порядок формирования и расходования средств резервов на период действия договора управления многоквартирным домом.

1. В целях обеспечения финансирования работ по текущему ремонту общего имущества, включенных в перечень работ и услуг, в т.ч. путем накопления денежных средств до начала выполнения таких работ, Управляющая организация формирует резерв на текущий ремонт.

В целях обеспечения финансирования выполнения непредвиденных работ, не включенных в перечень работ и услуг, в т.ч. путем накопления денежных средств до начала выполнения непредвиденных работ, Управляющая организация формирует резерв на выполнение непредвиденных работ.

2. Средства, предназначенные на создание резервов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения. В целях определения такой платы размер каждого из резервов рассчитывается ежегодно (расчетный резерв). Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в части целевых средств Собственников помещений и потребителей (плательщиков), предназначенных для формирования резервов на каждый год действия договора управления многоквартирным домом определяется исходя из суммы каждого расчетного резерва, определяемой в порядке, указанном в пунктах 3 и 4 настоящего Приложения.

Фактически резервы формируются Управляющей организацией за счет поступивших целевых средств Собственников помещений и потребителей (плательщиков).

3. Размер расчетного резерва на текущий ремонт в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется из расчета не более планово-договорной стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв. Сумма расчетного резерва на текущий ремонт в каждом году его создания определяется:

3.1. в период до года проведения определенного вида ремонтных работ – исходя из планово-договорной стоимости таких работ, указанной в Перечне работ, услуг, и количества месяцев создания соответствующего резерва;

3.2. в году проведения соответствующего вида ремонтных работ – из расчета разницы между планово-договорной стоимостью таких работ, определенной с учетом её индексации в порядке, установленном условиями договора управления многоквартирного дома, и суммы созданного соответствующего резерва до начала года проведения соответствующего вида ремонтных работ.

4. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается Управляющей организацией в течение всего срока действия договора управления многоквартирным домом в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия договора управления многоквартирным домом отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма расчетного резерва на непредвиденные работы за отчетный год превышает стоимость фактически выполненных непредвиденных работ, неиспользованная сумма такого расчетного резерва учитывается в сумме создаваемого расчетного резерва на непредвиденные работы на каждый следующий год действия договора управления многоквартирным домом. Неиспользованная сумма расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ отражается обособленно Управляющей организацией ежегодно в представляемом ею отчете Собственникам помещений об исполнении договора управления многоквартирным домом за каждый год его действия, и учитывается при расчете размера платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения в порядке, установленном условиями договора управления многоквартирным домом. Размер расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ определяется Управляющей организацией на каждый год действия договора управления многоквартирным домом.

5. Резерв на текущий ремонт формируется Управляющей организацией ежемесячно из средств поступившей платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной для финансирования работ по текущему ремонту общего имущества.

Резерв на выполнение непредвиденных работ формируется Управляющей организацией ежемесячно из средств поступившей платы за содержание и ремонт жилого помещения в части, предназначенной для финансирования непредвиденных работ.

Средства фактически сформированных резервов расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату выполнения работ, для финансирования которых создавался резерв.

6. Неизрасходованные средства фактически сформированных резервов подлежат возврату Собственникам помещений (владельцам жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда), внесшим соответствующие средства Управляющей организации, в порядке, установленном Собственниками помещений, в случае прекращения действия договора управления многоквартирным домом по любым основаниям.

**Порядок изменения Перечня работ, услуг по управлению многоквартирным домом,
содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия договора управления многоквартирным домом понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия договора управления многоквартирным домом.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. В первый год действия договора управления многоквартирным домом Перечень работ, услуг может быть изменен без изменения цены договора и с согласованием Совета дома в следующих случаях:

3.1. Замена одного вида работ на другой:

а) работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, т.е. предотвращение аварийных ситуаций;

б) на основании решения Совета дома (протокол заседания).

3.2. Изменение периодичности (частоты выполнения работ):

а) изменение природно-климатических условий;

б) изменение уровня засоренности территорий.

3.3. Изменение объемов работ – документально подтвержденное (согласно изменений в техническом паспорте, акта обмеров или акта фактического выполнения).

4. Изменения Перечня работ с изменением цены договора управления многоквартирным домом:

4.1. Во второй и последующие годы действия договора управления многоквартирным домом Управляющая организация не позднее, чем за месяц до окончания каждого года действия договора управления многоквартирным домом, доводит до сведения Собственников помещений Перечень работ, услуг на каждый последующий год действия договора управления многоквартирным домом. Указанный Перечень работ, услуг подписывается Управляющей организацией и уполномоченным лицом или Советом дома, составляется в двух экземплярах, один из которых хранится в Управляющей организации, а второй – в месте хранения договора управления многоквартирным домом, указанном в пункте 12.1. договора управления МКД.

4.2. Если в период исполнения договора управления многоквартирным домом Управляющая организация выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ (возникающих по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), Собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования (доходы от аренды общего имущества, дополнительные сборы).

4.3. При включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия договора управления многоквартирным домом в соответствии с частью 6 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации такое решение не было принято на общем собрании Собственников помещений.

5. Работы (услуги), не вошедшие в Перечень работ (услуг), по желанию собственников, путем общего голосования, производятся Управляющей компанией за дополнительную плату с учетом не только Методики формирования запланированных затрат, но также расходов по организации голосования.

6. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом непредвиденными неотложными работами.

О необходимости выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо или Совет дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика выполнения работ, оказания услуг, включенного в Перечень работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания Собственников помещений путем изменения Перечня работ, услуг.

7. Если в период исполнения настоящего договора управления многоквартирным домом Управляющая организация выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, стоимость которых превышает сумму резерва на выполнение непредвиденных работ, сформированного по состоянию на конец месяца, в котором Управляющая организация выполнила такие работы, Собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение Перечня работ, услуг не будет согласовано с уполномоченным лицом или Советом дома, в соответствии с подпунктом 4.2. пункта 4 настоящего Приложения.

8.Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания Собственников помещений в случае, указанном в пункте 2 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в договор управления многоквартирным домом.

9.Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом или с Советом дома в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом или Советом дома соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в договор управления многоквартирным домом. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения Собственников помещений в порядке, установленном в Приложении № 5 к настоящему договору управления многоквартирным домом.

**Требования к качеству предоставления коммунальных услуг
согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов от 06.05.2011г. №354**

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальной услуги и допустимые отклонения качества коммунальной услуги	Условия и порядок изменения размера платы за коммунальную услугу при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность
1. Холодное водоснабжение		
1.1.Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, установленными для наружных водопроводных сетей и сооружений (СНиП 2.04.02-84*)	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи холодной воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила), с учетом положений раздела IX Правил
1.2.Постоянное соответствие состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.1074-01)	отклонение состава и свойств холодной воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии состава и свойств холодной воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
1.3.Давление в системе холодного водоснабжения в точке водоразбора*(1): в многоквартирных домах и жилых домах - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок - не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	отклонение давления не допускается	за каждый час подачи холодной воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного до 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
2. Горячее водоснабжение		
2.1.Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно, при аварии на тупиковой магистрали - 24 часа подряд;	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на

	<p>продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил</p>
<p>2.2. Обеспечение соответствия температуры горячей воды в точке водоразбора требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)*(2)</p>	<p>допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании: в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5°C; в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3°C</p>	<p>за каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер платы за коммунальную услугу за расчетный период, в котором произошло указанное отступление, снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый час отступления от допустимых отклонений суммарно в течение расчетного периода с учетом положений раздела IX Правил. За каждый час подачи горячей воды, температура которой в точке разбора ниже 40°C, суммарно в течение расчетного периода оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>2.3. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (СанПиН 2.1.4.2496-09)</p>	<p>отклонение состава и свойств горячей воды от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается</p>	<p>при несоответствии состава и свойств горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
<p>2.4. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора - от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)*(1)</p>	<p>отклонение давления в системе горячего водоснабжения не допускается</p>	<p>за каждый час подачи горячей воды суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за указанный расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил</p>
3. Водоотведение		
<p>3.1. Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	<p>допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии)</p>	<p>за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва водоотведения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением</p>

		№ 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
4. Электроснабжение		
4.1. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года*(3)	допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания*(4); 24 часа - при наличии 1 источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
4.2. Постоянное соответствие напряжения и частоты электрического тока требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92)	отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	за каждый час снабжения электрической энергией, не соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло отклонение напряжения и (или) частоты электрического тока от указанных требований, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5. Газоснабжение		
5.1. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
5.2. Постоянное соответствие свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87)	отклонение свойств подаваемого газа от требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании не допускается	при несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
5.3. Давление газа - от 0,0012 МПа до 0,003 МПа	отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	за каждый час периода снабжения газом суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло превышение допустимого отклонения давления: при давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от

		показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил
6. Отопление*(5)		
6.1.Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода*(6)	допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры, указанной в пункте 6.2. настоящего приложения; не более 8 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C; не более 4 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва отопления, исчисленной суммарно за расчетный период, в котором произошло указанное превышение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, с учетом положений раздела IX Правил
6.2.Обеспечение нормативной температуры воздуха*(7): в жилых помещениях - не ниже +18°C (в угловых комнатах - +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - -31°C и ниже - в жилых помещениях - не ниже +20°C (в угловых комнатах - +22°C); в других помещениях - в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р 51617-2000)	допустимое превышение нормативной температуры - не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается	за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы, определенного за такой расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, за каждый градус отклонения температуры, с учетом положений раздела IX Правил
6.3.Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами - не более 0,6 МПа (6 кгс/кв.см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами - не более 1 МПа (10 кгс/кв.см); с любыми отопительными приборами - не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв.см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем	отклонение давления во внутридомовой системе отопления от установленных значений не допускается	за каждый час отклонения от установленного давления во внутридомовой системе отопления суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам, снижается на размер платы, исчисленный суммарно за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета) в соответствии с пунктом 101 Правил

*(1) Давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в точке водоразбора в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

*(2) Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут.

*(3) Перерыв в предоставлении коммунальной услуги электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение сетей и оборудования, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме, в том числе насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

*(4) Информацию о наличии резервирующих источников питания электрической энергией потребитель получает у исполнителя.

*(5) Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (ГОСТ Р 51617-2000).

*(6) В случае применения пункта 6.1. настоящего приложения пункт 6.2. настоящего приложения не применяется с момента начала перерыва в отоплении.

*(7) Измерение температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат - в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м. При этом измерительные приборы должны соответствовать требованиям стандартов (ГОСТ 30494-96).

Примечание. В целях применения настоящего Приложения подлежат использованию действующие нормы и требования законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливающие обязательные требования к качеству предоставления коммунальных услуг. Приведенные в настоящем приложении ГОСТы, СНИПы, СанПиНы не являются исчерпывающими и применяются до момента вступления в силу иных норм и требований законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, регулирующих те же вопросы.

Условия предоставления коммунальных услуг, информация о тарифах и определения размера платы за коммунальные услуги

Управляющая организация выполнять функции по обеспечению предоставления Собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг – с даты заключения договоров поставки каждого вида коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

1. Холодное водоснабжение

1.1. Плата за холодное водоснабжение жилого/нежилого помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета холодного водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого/нежилого помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).

1.3. Тариф на холодное водоснабжение устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

1.4. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, объем на общедомовые нужды (ОДН) холодной воды равен разнице между объемом по общедомовому прибору учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

1.5. Расчет с ресурсоснабжающей организацией производится ежемесячно.

2. Водоотведение (канализация)

2.1. Плата за водоотведение из жилого/нежилого помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, установленных на всех вводах сети жилого/нежилого помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении) или с учетом количества потребителей находящихся в нежилых помещениях и вида их использования (в т.ч. временно находящихся в нежилых помещениях).

2.3. Тариф на услугу водоотведения (канализации) устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

2.4. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 объем на общедомовые нужды (ОДН) водоотведения (канализации) равен разнице между объемом по общедомовому прибору учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

2.5. Расчет с организацией оказывающей услуги канализирования сточных вод (канализации) производится ежемесячно.

3. Отопление (централизованное теплоснабжение)

3.1. Плата за отопление жилого/нежилого помещения рассчитывается исходя из показаний исправного общедомового прибора учета тепла, установленного на вводе сети многоквартирного дома (или норматива потребления, при не работающем приборе учета) и тарифа установленного для Собственника помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Предоставление услуги отопления осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого/нежилого помещения Собственнику, с учетом сроков начала и завершения отопительного периода.

3.2. Расчетная цена отопления 1 кв.м. площади за календарный месяц (его часть) определяется путем деления объема тепловой энергии используемой на нужды отопления (исходя из показаний работающего общедомового прибора учета) на общую отапливаемую площадь всех помещений многоквартирного дома.

3.3. Тариф на отопления жилого/нежилого помещения определяется как произведение отапливаемой площади помещения на расчетную цену отопления 1 кв.м. площади за календарный месяц (его часть), рассчитанной в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Приложения.

3.4. Тариф на отопление (централизованное теплоснабжение) рассчитывается по тарифу теплоснабжающей организации, в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

3.5. Расчет с теплоснабжающей организации производится ежемесячно.

4. Горячее водоснабжение

4.1. Плата за горячее водоснабжение жилого/нежилого помещения рассчитывается исходя из показаний исправных приборов учета горячей воды, установленных на всех вводах сети жилого/нежилого помещения (или норматива потребления, при неисправном (не опломбированном) приборе учета) и тарифа установленного для Собственника помещения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. При отсутствии или неисправности хотя бы одного прибора учета плата взимается по действующим нормативам потребления, с учетом количества потребителей находящихся в жилом помещении (в т.ч. временно находящихся в жилом помещении).

4.3. Тариф на горячее водоснабжение устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

4.4. Расчет с ресурсоснабжающей организацией производится ежемесячно.

5. Электроснабжение

5.1. Плата за электроснабжение жилого/нежилого помещения рассчитывается исходя из показаний исправного прибора учета электрической энергии, установленного на вводе сети жилого помещения (или расчетного потребления электрической энергии, при неработающем приборе учета) и тарифа установленного для Собственника помещений в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Объем услуги электроснабжение, оказанной Собственнику помещения определяется на основании показаний исправного индивидуального прибора учета, а при его отсутствии (или поломке (отсутствии пломбы)) – по расчетной установленной мощности потребителей электрической энергии, установленных в жилом помещении. При отсутствии или неисправности прибора учета плата взимается по действующим нормам потребления, с учетом, установленных в помещении приборов – потребителей электрической энергии. (Мощность приборов устанавливается либо путем обследования помещения, либо расчетным путем, с применением действующих нормативных документов).

5.3. Тариф на электроснабжение устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

5.4. Расчет с ресурсоснабжающей организацией производится ежемесячно.

6. Плата за освещение мест общего пользования и потребление эл.энергии оборудованием МОП

6.1. В соответствии с Порядком расчета платы за коммунальные услуги, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 объем на общедомовые нужды (ОДН) электроэнергии равен разнице между суммарными объемами по общедомовым приборам учета и суммарными объемами жилых и нежилых помещений пропорционально отношению площади помещения к площади дома.

6.2. Тариф устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации.

6.3. Предоставление услуг осуществляется с момента (даты) приема - передачи жилого помещения Потребителю.

6.4. Расчет с ресурсоснабжающей организацией производится ежемесячно.

Условия предоставления коммунальных услуг, указанные в настоящем Приложении применяются Управляющей организацией только после заключения договоров поставки каждого вида коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций.

В случае изменения законодательства Российской Федерации, настоящее Приложение применяется только в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

**Порядок предъявления платежных документов для внесения платы
по договору управления многоквартирным домом**

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по договору управления многоквартирным домом, и предъявляется к оплате лицам, обязанным вносить плату по договору управления многоквартирным домом Управляющей организацией или Представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями.

2. Форма платежного документа для внесения платы по договору управления многоквартирным домом определяется Управляющей организацией по согласованию с её Представителем по расчетам с потребителями в зависимости от возможности используемых указанным Представителем технических средств, позволяющих формировать платежные документы. Информация о показателях и иных сведениях, требуемая для включения в платежный документ Правилами предоставления коммунальных услуг, и определяемая приказом Минрегиона России от 19 сентября 2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению», подлежит обязательному включению в платежный документ.

При заполнении и использовании Платежного документа Управляющая организация, её Представитель по расчетам с потребителями и лица, обязанные вносить плату по договору управления многоквартирным домом, руководствуются Методическими рекомендациями по заполнению платежного документа, утвержденными указанным в настоящем пункте приказом Минрегиона России.

3. Плательщикам – Гражданам платежный документ предъявляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме.

4. Гражданин, намеренный произвести частичную, предварительную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Управляющую организацию или её Представителя по расчетам с потребителями о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг, а также о необходимости получения платежного документа с указанием в нем вносимых сумм по частично (предварительно) оплачиваемым услугам или по которым оплачивается задолженность.

При наличии задолженности потребителя по внесению платы по договору управления многоквартирным домом за расчетные периоды, предшествующие прошедшему (последнему) расчетному периоду, и внесении потребителем денежных средств в сумме, недостаточной для погашения задолженности и текущего платежа, Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя оплату в соответствии с назначением платежа, указанным потребителем при внесении платы, с распределением вносимой им суммы: в оплату задолженности и (или) текущего платежа, и (или) оплату начисленных пеней. При не указании потребителем назначения платежа в течение 1 месяца после произведенной оплаты (в т.ч., путем уведомления Управляющей организации в письменной форме, по эл. почте или в другом порядке, позволяющем подтвердить такое уведомление) Управляющая организация учитывает поступившую от потребителя плату по договору управления многоквартирным домом в размере, пропорциональном размеру платы по каждому из начисленных платежей в общем размере указанных в платежном документе платежей, в следующей последовательности: 1) за последний расчетный период, за который выставлен платежный документ (текущий платеж), 2) за каждый предшествующий последнему расчетному периоду расчетный период, за который сложилась задолженность, 3) на оплату пеней.

5. Юридическим лицам предъявляется к оплате счет на оплату, путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме.

6. Внесение платы по договору управления многоквартирным домом наймодателем жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется в порядке, установленном в соглашении, заключаемом Управляющей организацией с таким наймодателем, в котором может определяться иная форма платежного документа, предъявляемого к оплате такому наймодателю и иные сроки его предъявления.

7. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в размере, определяемом в договоре управления многоквартирным домом, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключаемым между таким Собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, платежный документ предъявляется к оплате соответствующему пользователю помещения, кроме случая, указанного в п.8 настоящего Приложения.

8. Собственники жилых помещений коммерческого использования и собственники нежилых помещений, в том числе помещений, находящихся в муниципальной или государственной собственности, обязаны по требованию Управляющей организации вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги в части размера платы, не внесенной пользователями помещений Управляющей организации, при условии нарушения такими пользователями срока внесения указанной платы за три и более месяца, если пользователи помещений участвуют в расчетах по договору управления многоквартирным домом согласно соглашению, заключенному Управляющей организацией и собственником помещений.

9. Платежный документ, составляемый в порядке, указанном в настоящем Приложении, может содержать информацию о начисленных платежах, не включаемых в плату по договору управления многоквартирным домом, и условиях их оплаты в т.ч. в адрес других исполнителей работ, услуг, оказываемых потребителям в связи с использованием жилым помещением (например: за кабельное телевидение, за услуги доступа в интернет и др.), а также информационную и рекламную часть в интересах потребителей, Управляющей организации и иных лиц.

10. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются Собственникам помещений и иным потребителям Управляющей организацией или Представителем Управляющей организации по расчетам

с потребителями, если иное не установлено в соглашении, заключенном Управляющей организацией с Собственником помещения о порядке внесения платы по договору управления многоквартирным домом.

Содержание платёжного документа

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в платежном документе указываются:

а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов - сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов;

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных исполнителем при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с Правилами;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований;

з) сведения о размере задолженности потребителя за предыдущие расчетные периоды;

и) другие сведения, подлежащие в соответствии с Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

В платежном документе, выставляемом потребителю коммунальных услуг в многоквартирном доме, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, подлежат указанию отдельными строками, за исключением коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, произведенных при отсутствии централизованных теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Перечень технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов

1. Перечень технической документации

№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
1. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)	18	копия
1.2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	
1.3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	-	
1.4.	Акт осмотра и проверки состояния конструктивных элементов и инженерных сетей	3	оригинал
2. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы			
2.1.	Кадастровый план (карта) земельного участка	2	копия
2.2.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		после заключения договоров поставки
2.3.	Иные документы, определенные решением общего собрания Собственников помещений		

2. Документация, подлежащая передаче для начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и в случае расторжения (прекращения срока действия) договора управления многоквартирным домом

Для начала управления многоквартирным домом Управляющая организация должна получить, а в случаях расторжения или прекращения срока действия договора управления многоквартирным домом, Управляющая организация обязана передать с учетом выбранного и реализуемого способа управления многоквартирным домом новому исполнителю соответствующих услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, товариществу или кооперативу или ресурсоснабжающей организации следующую документацию, касающуюся выполнения действий по управлению многоквартирным домом:

1) техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;

2) реестр Собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр Собственников нежилых помещений и арендаторов (пользователей) нежилых помещений (при наличии такой информации), включая информацию об осуществляемых ими видах деятельности (при наличии такой информации);

3) документы регистрационного учета граждан в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;

4) информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме, и условиях договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме, а также подлинный экземпляр такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

5) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

6) документы на установленный общедомовый прибор учета и сведения о проведении его ремонта, замены, поверки, экземпляры актов, фиксирующих показания коллективных (общедомовых) приборов учета на момент прекращения обязательств лицом, управляющим многоквартирным домом, подписанные также соответствующими ресурсоснабжающими организациями;

7) заявления Собственников помещений, иных лиц, пользующихся помещениями, о временном отсутствии граждан в жилом помещении, а также о временно проживающих гражданах, относящихся к периоду начала осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом новым исполнителем коммунальных услуг (Управляющей организацией).

**Порядок приемки работ, услуг по содержанию и
ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Порядок признания работ выполненными, услуг оказанными и оформления актов приемки работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1.1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются выполненными:

1.1.1. своевременно - если услуга или работа выполнена одновременно или с установленной периодичностью в сроки, указанные в Перечне работ, услуг;

1.1.2. в полном объеме - если услуга или работа выполнена в отношении того объема (числового значения измерения (кв. м; ед.; куб. м; м) элемента общего имущества в многоквартирном доме), который установлен для такой услуги или работы в Перечне работ, услуг;

1.1.3. качественно - если услуга или работа выполнена в соответствии с требованиями технических регламентов и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.2. Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, несоответствующие условиям, указанным в пункте 1 настоящего Приложения, признаются выполненными соответственно несвоевременно, не в полном объеме или некачественно, если по результатам контроля деятельности Управляющей организации ей будут предоставлены соответствующие письменные уведомления, в том числе в рамках государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля деятельности Управляющей организации.

Услуги или работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества признаются не выполненными, если к выполнению таких услуг или работ, предусмотренных Перечнем работ, услуг, Управляющая организация не приступала.

1.3. Работы, услуги, выполненные несвоевременно, некачественно, не в полном объеме, а также невыполненные, и выполнение которых возможно в последующие периоды, подлежат учету в объеме выполненных работ, услуг после их выполнения, в том числе с обеспечением их качества.

1.4. Акты выполненных работ по текущему ремонту, не входящих в принятый Перечень работ (услуг), оформляются в течение 5 рабочих дней после дня окончания выполнения работ, по Унифицированной форме № КС-2, утвержденной постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года № 100.

1.5. Уклонение председателя Совета дома или уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от приемки выполненных работ или оказанных услуг либо его отказ от подписания акта без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, не влечет невозможности признания работ выполненными, а услуг – оказанными. В указанном случае Управляющая организация делает запись в акте выполненных работ и оказанных услуг о необоснованном отказе уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, от подписания такого акта. Акт приемки оказанных услуг и выполненных работ подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Собственниками помещений.

1.6. При дополнительном финансировании выполнения работ Собственниками помещений, приемка их осуществляется только с составлением двухстороннего акта приемки выполненных работ, подписываемого Управляющей организацией и председателем Совета дома или уполномоченным лицом, принимающим такие работы.

1.7. При оформлении акта выполненных работ, оказанных услуг с участием уполномоченного лица, принимающего работы, услуги, при отсутствии согласия по поводу наличия, описания недостатков выполненных работ и оказанных услуг или их причин:

1.7.1. председатель Совета дома или уполномоченное лицо вправе изложить в акте замечания с указанием услуг, работ, имеющих недостатки, а также указать сроки исправления недостатков с последующим принятием работ (услуг), которое осуществляется путем подписания данного акта председателем Совета дома или уполномоченным лицом (к примеру, указать замечания устранены, работы приняты);

1.7.2. по требованию любого лица, участвующего в составлении акта, может быть назначена независимая экспертиза, расходы на проведение которой несет лицо, инициирующее такую экспертизу.

Отчет Управляющей организации

1. Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении договора управления многоквартирным домом:

1.1. Количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

1.2. Сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года Управляющей организацией.

1.3. Количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим случаев снижения платы за коммунальные услуги, в т.ч. по вине Управляющей организации.

1.4. Случаи выполнения непредвиденных, в т.ч. неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ, в т.ч. превышение стоимости таких работ над суммами созданных резервов.

1.5. Случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления многоквартирным домом.

1.6. Информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени Собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм, в т.ч. о зачете таких сумм в счет обязательств Собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, если решение о таком зачете принято Собственниками помещений.

1.7. Результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;