

Порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Собственники поручают, а Управляющая организация в течение согласованного срока за плату принимает на себя полномочия по управлению общим имуществом многоквартирного дома.

Управляющая организация осуществляет выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций для заключения с ними договоров от своего имени и за счет Собственников договоров на предоставление Собственникам коммунальных услуг, на выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляет контроль и требование исполнения обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями договорных обязательств, а также предоставляет интересы Собственников в органах государственной власти местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органов по вопросам, связанным с управлением общим имуществом многоквартирного дома, а так же осуществляет иную деятельность, направленную для достижения целей управления общим имуществом многоквартирного дома.

Собственники обязуются оплачивать услуги, предусмотренные Договором управления в порядке и сроки, установленные Договором.

Управляющая организация обязуется:

- Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора управления.
 - Заключать от своего имени и за счет Собственников договоры с юридическими лицами или специалистами, имеющими необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, для выполнения комплекса мероприятий: по содержанию, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.
 - Организовать от своего имени и за счет Собственников заключение необходимых договоров на бесперебойное предоставление Собственнику коммунальных услуг (электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение), установленного уровня, качества и в объеме, соответствующем установленным нормативам. Осуществлять контроль за исполнением данных договоров.
 - Организовать учет, регистрацию и снятие с учета граждан по месту жительства (осуществляет паспортный стол МУП «Расчетный центр МГО»).
 - Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора управления.
 - Проводить систематические технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
 - Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб.
 - Организовать работу аварийно - диспетчерской службы для ликвидации аварийных ситуаций.
 - Осуществлять регистрацию, прием и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников, принимать необходимые меры к устранению заявленных недостатков в сроки, установленные действующими нормативными актами.
 - Обеспечить Собственникам или иным пользователям выдачу справок в пределах своих полномочий.
 - Разрабатывать планы работ и условий по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень, состав и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются на общем собрании.
 - Организовать изготовление необходимой технической документации по многоквартирному дому, при отсутствии ее на момент заключения данного договора.
 - Уведомлять Собственников об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.
 - Организовать начисление платежей, установленных Договором управления, обеспечивая выставление Собственникам счет-квитанций в срок до 20 числа месяца, следующего за расчетным.
 - Информировать Собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги, не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься указанная плата в ином размере путем вывешивания объявлений в людных местах и на лестничных площадках;
 - Давать указания лицам, осуществляющим начисление платежей, выполнять перерасчет платежей за не оказанные или оказанные ненадлежащим образом жилищные и коммунальные услуги в течение месяца, следующего за расчетным.
 - Разрабатывать предложения по эффективному использованию общего имущества многоквартирного дома и земельного участка с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения содержания общего имущества многоквартирного дома.
 - При наличии Федеральных, Региональных программ и (или) программ органов Местного самоуправления по капитальному ремонту жилищного фонда предоставлять необходимую документацию для участия в данных программах.
 - Выполнять дополнительные поручения в соответствии с решениями общего собрания Собственников.
 - Отчитываться в выполнении Договора управления многоквартирным домом в течение первого квартала следующего года.
- Управляющая организации вправе:
- Совершать от своего имени, в интересах и за счет Собственников юридически значимые и иные действия, направленные на достижение целей настоящего договора. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению общим имуществом многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
 - Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственников.
 - В случае непредставления Собственниками или иным пользователями помещения, в срок до 20 числа расчетного месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам, производить расчет размера оплаты коммунальных услуг с использованием нормативов потребления, с последующим перерасчетом стоимости услуг после представления Собственниками сведений о показаниях приборов учета.
 - Организовывать проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов

согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, представленных Собственникам, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных коммунальных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

-Ограничивать предоставление коммунальных услуг по Договору в случае просрочки Собственниками или иными пользователями оплаты предоставленных коммунальных услуг более двух месяцев или нарушения иных требований Договора.

-Осуществлять контроль за целевым использованием жилых помещений в многоквартирном доме.

-Проверять соблюдение Собственниками или иными пользователями требований, установленных п.п. 3.3.3 - 3.3.8 настоящего Договора.

-Информировать надзорные и контролирующие органы в случае выявления нарушений указанных требований.

-Проводить работу с Собственниками или иными пользователями по уменьшению образовавшейся задолженности по оплате выполненных работ и предоставленных услуг в рамках Договора.

-Представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора) и не нарушающих имущественные интересы других Собственников в государственных органах, органах местного самоуправления, организациях любой формы собственности.

-Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

Собственники обязаны:

-Нести бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

-Своевременно в предусмотренные сроки оплачивать предоставленные жилищно-коммунальные услуги и выполненные работы, предусмотренные настоящим Договором управления.

-Соблюдать правила пользования жилыми помещениями.

-Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях рабочие дни с 20-00 часов до 8-00 часов местного времени (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 16 -00 часов в субботу и до 8-00 часов утра в понедельник.

-Пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома с 23-00 до 06-00 местного времени.

-Использовать помещение в соответствии с его назначением.

-Поддерживать в исправном состоянии помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Управляющей организации.

-За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего Собственникам имущества и оборудования, не относящегося к общему имуществу.

-Поддерживать чистоту и порядок помещения, имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства, относящиеся к общему имуществу Собственников многоквартирного дома.

-Не производить переустройство и (или) перепланировку помещений, принадлежащих Собственникам, без получения соответствующего разрешения в порядке, установленном действующими нормативными актами.

-Допускать в заранее согласованное Сторонами время в занимаемое помещение работников обслуживающей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в нем, для выполнения ремонта общего имущества многоквартирного дома, а для ликвидации аварий в любое время.

-Своевременно предоставлять Управляющей организации информацию:

1) о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственниками и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

2) для Собственников нежилых помещений;

3) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение в случае временного отсутствия Собственников на случай проведения аварийных работ;

4) при смене Собственников: фамилию имя отчество новых Собственников и дату вступления новых Собственников в свои права, копию договора купли-продажи помещения и другие, подтверждающие смену права собственности, документы.

-Предоставлять Управляющей организации в срок до 25 числа расчетного месяца данные о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственникам.

-Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. 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.

-Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

-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.

-Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам

потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

-Не производить слив ноль из системы отопления.

-Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам, дееспособных граждан с условиями Договора, правилами пожарной безопасности и правилами пользования жилыми помещениями.

-Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

-Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления города Миасса применительно к условиям настоящего Договора.

-При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственникам помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

-Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих ему помещениях.

-В случае возникновения необходимости выполнения не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников или иных пользователей, либо в связи с нарушением Собственниками или иными пользователями п.п. 3.3.4, 3.3.10, 3.3.13 -3.3.15. 3.3.17, 3.3.19, 3.3.21 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственников.

-Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ним, несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственниками и членами их семей. Члены семей Собственников жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

-Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственниками данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

-Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, касающиеся управления многоквартирным домом и применительно к данному Договору.

Собственники вправе:

-Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги установленного уровня, качества и в объеме не ниже установленных нормативов потребления коммунальных услуг.

-Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией или по тел. Аварийно-диспетчерских служб: пр-кт Октября, 6, тел. 53-22-00, 53-07-25

-В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех лиц, проживающих в жилом помещении, принадлежащем Собственнику, (при условии отсутствия индивидуальных приборов учета) требовать перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления.

-Требовать в установленном порядке перерасчета платежей за услуги по Договору управления, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

-Осуществлять другие права, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

Цена, размер и порядок оплаты

-Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников по Договору включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

- плату по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в случае дополнительного финансирования собственниками);

б) плату за коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение);

-Плата за жилое помещение и коммунальные услуги устанавливается в размере, обеспечивающем надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

-Размер обязательных платежей на содержание общего имущества для Собственников определяется долей указанных Собственников в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади помещения Собственников.

-Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается Органами местного самоуправления.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются органами местного самоуправления либо органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

-Изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в соответствии с действующими нормативными актами.

-Оплата Собственниками или иными пользователями оказанных услуг по Договору управления, осуществляется на основании выставляемых счетов-квитанций, либо иных, не противоречащих требованиям действующего законодательства формы документов. Данные документы являются документом, подтверждающим факт оказания услуги.

-В выставляемом счете-квитанции указываются: расчетный счет исполнителя услуги, размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственников или иных пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

-Не использование Собственниками помещений не является основанием невнесения платы по Договору. При временном отсутствии Собственников или иных граждан, зарегистрированных в помещении, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, установленном действующими нормативными актами.

-Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

-Срок внесения платежей: ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

-Плата за капитальный ремонт устанавливается с учетом предложений Управляющей организации.

-Срок начала капитального ремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта согласовываются на общем собрании Собственников.

-В случае возникновения необходимости проведения дополнительных, не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем данных работ (услуг), сроки их выполнения и дополнительно оплачивают их.

В рамках информации о порядке и условиях оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме раскрытию подлежат следующие сведения:

а) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, который должен содержать все существенные условия договора управления;

б) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

***сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год:**

- случаев нет.

***сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год:**

- случаев нет.

***сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов):**

-стандартов на услугу содержание и ремонт жилья не установлено.

В случае привлечения управляющей организации в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

Все предписания выполнены.