

Управляющая компания общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-эксплуатационная компания «Урадоно»» в лице генерального директора Долгова Петра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме по адресу: **Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д. 11**, действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, (Решение собственников многоквартирного дома – Приложение № 1 к договору), именуемые в дальнейшем «собственники/собственники» с другой стороны заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Управляющая организация по заданию собственников в течение установленного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам и иным лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Собственник обязуется своевременно оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

1.2. Многоквартирный дом, в отношении которого осуществляется управление, расположен по адресу: **Московская область, г. Протвино, ул. Ленина, д. 11** (Приложение № 2).

1.3. Под термином «собственник/собственники» в данном Договоре следует понимать субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и переселены в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Состав и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, приведены в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Наше имущество, расположенное в многоквартирном доме, содержится и ремонтируется собственниками самостоятельно за счет собственных средств.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Собственник помещений обязан

2.1.1. При заключении настоящего Договора предоставить Управляющей организации копии следующих документов:

а) документ, подтверждающий право собственности (владения) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом); передаточные акты или иные документы о передаче помещения;

б) документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, либо Устава юридического лица – собственника помещения;

в) доверенность (в случае если Договор заключается иным лицом по доверенности).

2.1.2. Ежегодно участвовать в годовом общем собрании собственников помещений.

2.1.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, технических средств и иного оборудования, находящегося в жилом помещении для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. Работы выполняются аварийной службой – в любое время.

2.1.4. Предоставлять Управляющей организации сведения об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным) прибором учета.

2.1.5. При использовании помещений в многоквартирном доме сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в жилище или нежилое помещение.

2.1.6. Обеспечивать проведение проверок установленных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета: предварительно проинформировав Управляющую организацию о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его проверки и дате установки прибора учета по итогам проведения его проверки.

2.1.7. Не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, не использовать теплоносители из системы отопления не по прямому назначению (использовать сетевую воду из систем и приборов отопления на бытовые нужды) без согласия/разрешения.

2.1.8. Не устанавливать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей техническую возможность внутриквартирной электросети без соответствующего разрешения.

2.1.9. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме уведомить Управляющую организацию о сроках и порядке проведения таких работ. При намерении привлечь Управляющую организацию и их исполнителей, заключить с ней в установленном порядке отдельный договор.

2.1.10. Выбирать на общем собрании из собственников помещений лифта дома и протесировать лифт дома.

2.1.11. Уведомлять Управляющую организацию и принимать решения об передаче отдельных объектов общего имущества в пользование третьим лицам.

2.1.12. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги.

2.1.13. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе – за управление многоквартирным домом.

2.1.14. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, негрохнуть электрическими предметами входы и выходы на лестничные площадки, чердаки, балконы, выходы, пожарные, перемены, лестничные марши, площадки и инженерным коммуникациям и в аварийной ситуации.

2.1.15. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования взрывоопасные и пожароопасные вещества и предметы, загрязняющие воздух.

2.1.16. Содержать в чистоте и порядке места общего пользования и придомовую территорию, не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или инженерных коммуникаций многоквартирного дома.

2.1.17. Сообщать незамедлительно Управляющей организации об обнаруженных неисправностях санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, принимать необходимые меры к их устранению.

2.1.18. Не совершать действий, направленных на нарушение тишины и покоя граждан в любое время, в жилых помещениях и местах общего пользования с 21.00 до 8.00 часов в рабочие дни, с 22.00 до 10.00 часов в выходные дни и с 13.00 до 15.00 ежедневно.

2.1.19. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать диких, дичь и иных домашних животных в местах общего пользования многоквартирных домов (лестничных клетках, чердаках, подвалах, лифтах и т.д.) в том числе на балконах и лоджиях. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными или жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещении.

2.1.20. Собственник помещения несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по подписанию Договора не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания Договора.

2.2.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору за плату, установленную в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями Договоров о приобретении коммунальных ресурсов. Управляющая организация принимает и предоставляет коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме с момента заключения Договора.

Коммунальные услуги, предоставляемые Управляющей организацией:

- Отопление;
- Горячее водоснабжение;
- Холодное водоснабжение;
- Водоотведение;
- Электроснабжение;
- Обращение с ТКО

2.2.4. Осуществлять начисление, перерасчет, сбор платежей.

2.2.5. Организовать доставку собственникам/пользователям платежей документов для оплаты работ (услуг) по содержанию и ремонту многоквартирного дома (не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным).

2.2.6. Осуществлять выписку задолженности с населения за содержание и ремонт жилья.

2.2.7. Информировать (размещая в местах доступных для всех собственников, на информационных стендах, расположенных при входе в подъезд, на первом этаже подъезда многоквартирного дома) собственников помещений об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги – не позднее, чем за 30 дней до даты представления расчетных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание и ремонт помещений и коммунальные услуги.

2.2.8. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам неисполнения или несовершенного предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему Договору.

2.2.9. В случае невозможности выполнения согласованных работ или предоставления услуг по объективным причинам согласовывать альтернативу с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора, именуемые коммунальными работниками. В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях – ориентировать перерасчет платы за содержание и ремонт помещений в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.10. Обеспечивать собственникам и пользователям помещений информацией и телефонных диспетчерских (аварийных) служб.

2.2.11. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, путем надлежащего содержания, ремонта и обслуживания инженерными системами многоквартирного дома.

2.2.12. Уведомлять собственников и пользователей помещений о необходимых работах, не предусмотренных настоящим Договором и проведение которых должно быть осуществлено для обеспечения безопасного применения пользователем помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома.

Управляющая организация приступает к выполнению таких работ только после принятия общим собранием собственников решения финансирования этих работ и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.2.13. Выполнять без согласования с собственником работы, направленные на ликвидацию экстренной аварийной ситуации, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внешнего осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является выполненная работа.

2.2.14. Информировать собственников и пользователей помещений и планировать перерывы предоставление коммунальных ресурсов и услуг, предоставляем ремонт общего имущества многоквартирного дома за 3 рабочих дней до начала перерыва.

2.2.15. Подготавливать собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту и указанием порядка и сроков проведения работ, а также с расчетом расходов на их проведение.

2.2.16. Проверять техническое состояние общего имущества.

2.2.17. Принимать и вносить проектную, техническую, а также исполнительную и иную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном действующим законодательством.

2.2.18. Осуществлять прием и рассмотрение информации, заявленной собственниками и пользователями помещений.

2.2.19. Выдавать собственникам и пользователям помещений справки и иные документы в пределах своих полномочий.

2.2.20. Вести бухгалтерскую, налоговую, статистическую и иную отчетность, установленную действующим законодательством.

2.2.21. По согласованию с собственниками реализовывать мероприятия по энергосбережению в соответствии с действующим законодательством.

2.2.22. Управляющая организация несет иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Собственники помещений имеют право:

2.3.1. Выступать инициаторами проведения внеочередного общего собрания.

2.3.2. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и прилегающим им имуществом, находящимся внутри помещения.

2.3.3. Участвовать в планировании работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений по изменению планов работ.

2.3.4. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

2.3.5. Требовать соразмерного снижения платы за услуги по настоящему Договору в случае их неисполнения или несовершенного предоставления.

2.3.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных им или Управляющей организацией имуществу собственником.

2.3.7. Привлекать (по отдельному Договору) Управляющую организацию к исполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего Договора.

2.3.8. Контролировать объем и качество предоставляемых Управляющей организацией услуг, выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества.

2.4. Управляющая организация несет право:

2.4.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Требовать от собственников и пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещением, а также иных норм действующего законодательства, определяющих их права и обязанности.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных им или собственником помещений.

2.4.4. В случае нарушения собственниками и пользователями помещений правил внесения платы за содержание, ремонт общего имущества, и тем числе за работы и услуги по управлению многоквартирным домом за коммунальные услуги начислять в уплату таким лицам пеню в размере, установленном настоящим Договором.

2.4.5. Привлекать подрядные организации к исполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. В этом случае ответственность перед собственниками несет Управляющая организация.

2.4.6. Не выполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме без соразмерной оплаты за них услуг, за исключением аварийных ситуаций.

2.4.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном поробоорудовании и повреждении собственности и пользователем помещений, а также об использовании их не по назначению.

2.4.8. В случае наступления аварийной ситуации, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома, нарушение сохранности иного имущества собственников и пользователей помещений, вскрывать помещения в их отсутствие в присутствии сотрудников правоохранительных органов с обязательным составлением акта, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и Управляющей организацией приняты все возможные меры по получению информации о месте нахождения собственников.

2.4.9. Принимать участие в общих собраниях.

2.4.10. Осуществлять на своем расчетном счете неизрасходованные средства, полученные за счет снижения стоимости предоставляемых жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение), до конца финансового года, и направлять их на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, компенсацию инвестированным Управляющей организацией средства в ремонт общего имущества, возмещение убытков по актам взыскания по согласованию с собственниками.

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора включает:

- плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
- плату за услуги и работы по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги;

3.2. Стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется в размерах, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанием и ремонту общего имущества дома.

3.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 4 к Договору, а на годовой и последующие годы действия Договора ежегодно индексировается с применением индекса потребительских цен на услуги ЖКХ разрабатываемого Минэкономразвития России на соответствующий год (исходные данные для формирования индекса разрабатывает Минэкономразвития России) либо индексация осуществляется двенадцатимесячным соглашением к настоящему Договору, информация об изменении Перечня работ, услуг содержится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном Договором.

3.4. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома для каждого собственника определяется исходя из занимаемой им общей площади жилого (нежилого) помещения.

3.5. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из установленных органами государственной власти тарифов на соответствующие коммунальные услуги, установленных органами местного самоуправления надбавок к указанным тарифам и рассчитывается как применение установленных тарифов на объем потребления услуг по показаниям приборов учета или по утвержденным нормативам при отсутствии приборов учета.

3.6. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, должно быть произведено снижение размера платы за коммунальные услуги в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

3.7. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги вносится собственником и пользователем помещений ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленных платежных документов. Формы актов и содержание платежных документов определяются Управляющей организацией в соответствии с примерной формой платежного документа, установленной действующим законодательством.

3.8. Плата за управление, содержание и ремонт помещений вносится ежемесячно равными долями.

3.9. В случае нарушения собственником или пользователем помещений срока внесения платы, установленным настоящим Договором, Управляющей организацией вправе взыскать с него пени в размере установленным действующим законодательством.

Сумма пеней указывается в расчетном (платежном) документе (накладной) и подлежит уплате собственником.

3.10. Невыполнение собственником или пользователем не является основанием для взыскания неустойки платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан вносится плата за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

3.11. Собственник и пользователь помещений вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

3.12. Работы, услуги Управляющей организацией, не включенные в Договор, оплачиваются собственниками помещений по договорным ценам, устанавливаемым Управляющей организацией, путем введения предоплаты на расчетный счет или в кассу Управляющей организации.

3.13. В случае возникновения острой аварийной ситуации форс-мажорного характера, которая угрожает жизни, здоровью граждан, может повлечь разрушения общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация самостоятельно определяет необходимый объем работ, их сроки, стоимость и осуществляет соответствующие ремонтные работы. Подтверждением необходимости таких работ является акт обследования (внешнего осмотра) многоквартирного дома. Стоимость проведенных работ оплачивается собственниками и пользователями помещений дополнительно.

Размер платы за увеличение в указанном пункте работы рассчитывается пропорционально доле занимаемого помещения в общем имуществе многоквартирного дома. Собственник производит оплату указанных ремонтных работ на основании Акта выполненных работ по выставленному Управляющей организацией платежному документу, где должны быть указаны, наименование ремонтно-восстановительных работ, их общая сметная стоимость, размер ежемесячного платежа. Указанная плата вносится собственником до 25 числа месяца, следующего за расчетным.

4. Контроль за исполнением Договора

4.1. Формы и порядок осуществления собственниками контроля за исполнением Управляющей организацией договорных обязательств.

4.1.1. Предоставление собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом.

Управляющая организация ежегодно в срок, не позднее 30 марта текущего года, предоставляет собственникам помещений отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения его на информационном стенде, расположенном при входе или на первом этаже здания многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

Обязательство Управляющей организации по настоящему Договору считается выполненным, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента представления отчета от собственников не поступило мотивированных истреблений.

4.1.2. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.

4.1.3. Прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

Информация на основании запроса собственника или пользователя помещений, поступившего в электронном виде, предоставляется на адрес электронной почты собственника в течение 20 дней со дня поступления запроса.

Предоставление информации на письменный запрос осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления построчно-направлением (в письменной форме) в адрес собственника или пользователя по почтовому отправлению либо выдать запрашиваемой информации лично собственнику по месту нахождения Управляющей организации.

4.1.4. Обеспечение участия собственников помещений и (или) уполномоченных лиц в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приеме: присутствие на время выполнения работ (указанных услуг) Управляющей организацией.

ознакомление с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания акта. Если в семидневный срок с момента получения собственником акта выполненных работ/оказанных услуг, Управляющая организация не получила подписанный акт или мотивированный отказ от приема работ (услуг), то акт считается подписанным, а работы / услуги считаются принятыми и подлежат оплате в полном объеме.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества недвижимого имущества, применительно к работам по обслуживанию многоквартирного дома по требованию собственника проводится проверка.

Проверка осуществляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей организации (не менее двух человек) и представителя собственника, иных двух собственников помещений данного многоквартирного дома, свидетелей (при их наличии), а привлечением при необходимости иных лиц, в том числе экспертов, по результатам которой составляется акт о нарушении условий Договора (далее – акт).

Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время и характер нарушения, причины в последствии толкование, при наличии возможности должно быть произведено фото(видео)съемка, указание на наличие или отсутствие вины Управляющей организации, иных лиц, разногласия, особый мнения, возражения (при их наличии), замечание при составлении акта, подписи членов комиссии.

Акт составляется в двух экземплярах: один – Управляющей организации, другой вручается под роспись обратившемуся собственнику.

При установлении в акте факта оказания услуг/выполнения работ по настоящему Договору устанавливаемого количества и при наличии вины Управляющей организации, акт является основанием для уменьшения и соответствия с действующим законодательством размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества по настоящему Договору.

Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества не подлежит уменьшению, если оказаны и выполнены услуги и работы надлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связанно с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.1.5. По соглашению сторон, а также в случаях, установленных действующим законодательством, возможны иные формы осуществления контроля.

4.2. Формы и порядок осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации органами государственной власти и органами местного самоуправления устанавливаются действующим законодательством.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор является сроком на 1 (один) год, и может быть продлен на тот же срок по тем же условиям.

5.2. Любые изменения, дополнения, приложения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются его неотъемлемой частью. Устные договоренности сторон не имеют юридической силы.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут и/или прекращен по инициативе одной из сторон в следующих случаях:

5.3.1. По соглашению сторон об изменении срока его действия.

5.3.2. В связи с истечением срока действия Договора, при наличии согласия одной из сторон о прекращении действия Договора и изменении его условий.

5.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.4. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения для собственника своих обязательств по оплате Управляющей организацией оказания/выполнения в период действия Договора услуг и работ.

5.5. При расторжении/прекращении действия настоящего Договора в случае превышения платежей, полученных Управляющей организацией от собственника за счет оплаты иных услуг, работ Управляющей организацией по настоящему Договору, над стимуляцией выполнения Управляющей организацией работ и оказания услуг различия:

- возвращается непосредственно собственникам помещений;

- или по решению собственника помещений персонально Управляющей организацией лицам, уполномоченным управлять многоквартирным домом, или на специальный счет, указанный в протоколе общего собрания собственников.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе собственника в связи с изменением способа управления многоквартирным домом, Собственники обязаны возместить убытки Управляющей организации на фактическием тарифах.

5.7. Переход права собственности на здание/помещение и/или иное имущество в многоквартирном доме не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора управления. При этом новый собственник становится стороной настоящего Договора на ранее заключенных условиях.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае причинения убытков собственнику или вынужденности на лице Управляющей организации возмещение несет Ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Управляющая организация не несет ответственность, не компенсирует убытки и не возмещает причиненный ущерб, который возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственника и лиц, проживающих в помещении собственнике;

- использования собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- неисполнения собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе внесения платы не в полном объеме;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невыполнении владельцем предупредительных работ, устраняющих причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, пожар, кража и т.д.).

6.4. Объем ответственности Управляющей организации не может быть больше, чем объем обязательств по настоящему Договору.

6.5. При нарушении собственником обязательств по настоящему Договору он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия аварийных и иных ситуаций, возникающих в результате этих нарушений.

6.6. Собственник и получатель помещений несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Условия Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. Споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами условий настоящего Договора, должны быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

7.3. В случае, если споры и разногласия сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Стороны договорились, что выдают друг другу согласие от всеми пунктами настоящего Договора, а также всех его приложений, и с этим согласием согласие прилагается к настоящему Договору в отдельности не требуется.

7.5. Настоящий Договор является двусторонним Договором с взаимностью лиц на стороне собственника.

7.6. Договор составлен в единственном экземпляре и хранится в Управляющей организации. При первом требовании собственника ему выдается надлежащим образом заверенная Управляющей организацией копия Договора управления.

7.7. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» собственник имеет Управляющей организацией согласие:

- предоставлять и/или получать свои персональные данные (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, номер телефона, перечень, объем и стоимость оказываемых услуг и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги), размер платы за услуги).

- осуществлять следующие действия с персональными данными: сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передача, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, с целью обработки персональных данных, в рамках предоставления Управляющей организацией услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе деятельности по приему платежей за жилье помещением коммунальных и иных услуг, формированию/корректировке, печати и доставке платежных документов, взыскание задолженности, ведению первичного учета (опытный стол).

8. Реквизиты и подписи сторон

<p>Краткое наименование: ООО «ЖЭК Управляло» Адрес: 142284, МО, г.о. Протвино, ул. Ленина, д.38, офис 11 ИНН/КПП: 5037007266/503701001 Расчетный счет: 40702810440000008274 Банк ПАО «Сбербанк России» с. Москва БИК: 044722225 Корр. счет: 30101810400000000225 Тел.: 8 (4967) 316000 Эл. почта: info@uzhik.ru</p> <p>Ген. дир. _____ МП _____</p> <p>Петр Антонович</p>	<p>Реквизиты и подписи стороны собственности помещений указаны в реестре Приложении № 1 к Договору.</p>
---	---



**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
И ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

1. Характеристики многоквартирного дома

- а) Адрес многоквартирного дома г. Пржевальск, ул. Ленина, дом № 11
 б) дата составления технического паспорта БТИ - не установлен
 в) год постройки - 1974 г.
 г) этажность - 14 этажей
 д) количество квартир - 112
 е) общая площадь жилых помещений - 5407,1 м²
 ж) общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества - нет
 з) год последнего комплексного капитального ремонта (или выбранного) - не установлен
 и) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 859 м²

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

Управляющая организация исполняет предусмотренные условиями Договора обязательства по надлежащему содержанию общего имущества, границы которого определяются исходя из Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491.

2.1. Внешние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации по Договору, определяются:

2.1.1. По обслуживанию придомовой территории – согласно нормам уборочных планов




2.1.2. По обслуживанию инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – согласно действующим актам разграничений с энергоснабжающим организацией.






2.2. Внутренние границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, входящих в состав помещений, принадлежащих собственникам помещений и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

2.2.1. Границы ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственником помещения обозначены пунктирной линией на инженерных планах.

2.2.2. Собственник помещения несет ответственность за предоставление доступа в общий сетев, устройствам и оборудованию, находящимся или проходящим транзитом через жилое помещение собственника помещения.

2.2.3. Схемы внутренних границ эксплуатационной ответственности Управляющей организации даны по тексту «УК».

<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система отопления</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутренней системы отопления, состоящую из разводных трубопроводов, стояков, обогревательных элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях до первого резьбового соединения в квартирах, включая данное резьбовое соединение. Собственник отвечает за эксплуатацию отопительного прибора в жилом помещении, расположенном трубопроводами, включая данное резьбовое соединение и запорную арматуру (безопасность в наличии).</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система горячего водоснабжения (ГВС)</p>	<p>Система ГВС. УК отвечает за эксплуатацию системы горячего водоснабжения, состоящую из разводных трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответственном от стояка, указанного отключающего устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, а также электрического, электромеханического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за эксплуатацию разводных трубопроводов горячей воды по квартире, включая данное резьбовое соединение.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Циркуляционная линия ГВС</p>	<p>Циркуляционная линия ГВС. УК отвечает за эксплуатацию системы, состоящей из разводных трубопроводов, циркуляционных стояков до резьбового соединения в квартире, включая это резьбовое соединение. Собственник отвечает за эксплуатацию ответвления от стояка, запорной арматуры (при наличии), электромеханического.</p>

<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система теплоснабжения (ХВ)</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы теплоснабжения, состоящей из равнозначных трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответственном от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой воды, а также механизмов, электрического, сантехнического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за работу трубопроводов тепловой воды по квартире, включая отключающее резьбовое соединение.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система газоснабжения</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы газоснабжения, состоящих из равнозначных трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного резьбового соединения, расположенного на ответственном от стояков. Собственник отвечает за работу трубопроводов по квартире, включая отключающее устройство.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система канализации и линейной канализации</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы водоотведения, состоящей из канализационных трубопроводов, выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, изгибов, разъемов, врезов, тройников), стояков, заглушек, выходящих труб, водосточных воронок, приемных, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного стоякового отключающего и второго оборудования, расположенного в этой системе. Собственник отвечает за эксплуатацию горизонтальной разводки канализации по квартире после первого отключающего резьбового соединения от стояка, включая данное оборудование.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система электроснабжения</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы электроснабжения, состоящей из вводных щитов, индивидуальных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, щитовых щитов и щитов, осветительных установок, находящихся общего пользования сетей (линий) до индивидуальных, квартирных приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за эксплуатацию сетей от индивидуального прибора учета электрической энергии, включая этот прибор, а также внутриквартирные электрические сети и оборудование.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> <p>УК</p> <p>Г.Г.</p>	<p>Система радификации дома</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию общественной системы радификации, состоящей из вводных щитов, аппаратуры контроля и управления, равнозначных электрических сетей до ввода в квартиру. Собственник отвечает за эксплуатацию внутриквартирной радификационной системы от внешней установки (от линии межквартирного коридора) стены квартиры, оборудования, установленного в квартире.</p>
<p>Граница эксплуатационной ответственности</p> 	<p>Система газоснабжения</p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы газоснабжения, состоящих из равнозначных трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного резьбового соединения, расположенного на ответственном от стояков. Собственник отвечает за работу газопроводов по квартире, включая отключающее устройство.</p>

**СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
И ХАРАКТЕРИСТИКА ЕГО ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ**

№	Наименование	Описание	Площадь, кв. м	Состояние
1	Земельный участок	Квартальный номер 50:59:002(207-6)-1	859	
2	Фундамент	Сборный железобетонный		Удовлетворительно
3	Стены			
	3.1. наружные	Кирпичные		Удовлетворительно
	3.2. внутренние капитальные	Кирпичные		Удовлетворительно
	3.3. перегородки	Гипсокартонные, кирпичные		Удовлетворительно
4	Перекрытия	Сборные железобетонные		Удовлетворительно
5	Крыши	Плоская, рулонная по железобетонным плитам, кровля вестибюля	624,4 33,3	Удовлетворительно
6	Наличие чердачного помещения	Технической этаж	349,3	Удовлетворительно
7	Наличие подвального помещения	Есть	349,2	Удовлетворительно
8	Места общего пользования	Лестничные клетки, тамбуры, коридоры, вестибюля, переходные площадки	885	Удовлетворительно
9	Инженерные коммуникации и оборудование			
	9.1. отопление и горячее водоснабжение	Трубопроводы (стояки, внутриквартирные трассы) с запорной арматурой, теплоузлы		Удовлетворительно
	9.2. холодное водоснабжение	Трубопроводы (стояки, внутриквартирные трассы) с запорной арматурой, узлы ввода		Удовлетворительно
	9.3. канализация	Трубопроводы		Удовлетворительно
	9.4. электроснабжение	Скрытая проводка (местонахождения от электрощитовой до квартиры) в квартире, электрощитовые, вводные автоматы на квартиру		
	9.5. лифты	Машинное отделение, лифтовая шахта, лифт ШП/220 кг – 1 шт., СП/220 кг – 1 шт.		Требуется замена (1 шт. лифта)
	9.6. газоснабжение	Неутрализованные трубопроводы от внешнего вентиль		
	9.7. АСУТЭ (система пожарной сигнализации, контроля воздуха, вытеснения дыма при пожаре, включения оповещателей)	Система пожарной сигнализации, контроля воздуха, вытеснения дыма при пожаре, включения оповещателей		Удовлетворительно
	9.8. мусоропровод	Мусоропровод: количество загрузкиных бакингов – 14, металлические вытееры – 5, мусороприемная камера	14,6	Удовлетворительно
	9.9. телевидение	Общая антенна, кабельная внутриквартирная разводка		Удовлетворительно
	9.10. телефон	Внутриквартирная разводка		Удовлетворительно
	9.11. домофон	Металлическая дверь, внутриквартирная разводка		Удовлетворительно
	9.12. радио	Внутриквартирная разводка		Удовлетворительно

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом и содержанию общего имущества Многоквартирного дома:

№ п/п	Наименование	Условия выполнения
1.	<i>услуги по управлению домом</i>	
	<i>Включают следующие функциональные действия в соответствии со Стандартом</i>	
	Сбор, ведение и хранение информации (документов) об общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме	в течение срока действия Договора с последующей передачей документов
	Сбор, ведение и хранение информации о собственниках помещений, арендаторах и других пользователях помещений и общем имуществе в Многоквартирном доме: в электронном виде и/или на бумажных носителях	в течение срока действия Договора с последующей передачей информации
	Организация выполнения утвержденного плана (перечня) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в т. ч.: <ul style="list-style-type: none"> • определение способов выполнения отдельных работ и предоставление отдельных услуг; проведение мероприятий; • заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, а также ведение преемственной, массовой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам; • заключение учет и автоматизация данных по договорам на автоматизацию общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД; • взаимодействие с органами муниципальной самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом. 	в порядке, определенном Направляющей организацией
	Заключение договора с ресурсоснабжающей организацией	обращение в ресурсоснабжающую организацию в срок не позднее 7 дней со дня вступления в силу Договора управления МКД
	Осуществление контроля качества предоставления коммунальных услуг	в порядке, определенном Управляющей организацией в соответствии с Службой
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учета	с 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Синхронизация условий установки (замены) индивидуальных приборов учета	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учета в эксплуатацию	до 7 числа месяца следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учета
	Ведение журнала (электронного) учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов в т. ч. их параметров	электронно и на листы приложения Договора
	Назначение и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	электронно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и Пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	электронно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным
	Приним граждан (собственников и пользователей жилых помещений, в том числе и членов их семей) по вопросам использования помещений и общего имущества Многоквартирного дома, по иным вопросам	по результатам, приведенному в Приложении №5 к Договору
	Применение уведомления пользователей помещений и порядке управления домом, уведомлений размером и/или порядке внесения платежей и в других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном в Приложении №4 к Договору
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
	Выдача справки обретенных гражданами и месте проживания, а также о месте и стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в течение 7 дней с даты обращения граждан (в часы приема по графику, либо по телефонному звонку абоненту)
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) и предоставление на их основании (по возможности) работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, направление заявителю уведомления (в т.ч. по телефону, эл. почте) о результатах их рассмотрения	Принятие – в момент обращения, остальное – в течение 20 (двадцати) рабочих дней от даты получения
	Приним и регистрация обращений потребителей (электронные обращения) с уведомлением факта уведомления о наличии или отсутствии возможности коммунальных услуг, жилищных или аварийных ситуаций, аварий общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, уведомление об обращении – в течение 2 (двух) часов или время, считаемое с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и произведений начислений размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выданной подтверждающих документов	В течение 5-ти дней со дня обращения

	Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах	В порядке, указанном в п 4.1.7 Договора	
	Подготовка предложения о перечне и стоимости работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества МКД и также о соответствующем размере платы, для их рассмотрения и утверждения на общем собрании собственников помещений	За 30 дней до окончания текущего года действия Договора при необходимости внесения изменений в Договор (второй квартал текущего года)	
	Уведомление об условиях Договора лиц, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу Договора, разъяснение указанным лицам отдельных условий Договора	В день обращения указанным лицам в Управляющую организацию	
	Устранение вопросов пользования Общим имуществом	В порядке, установленном общим собранием собственников помещений	
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире	II течение 2 (два) часа с момента возникновения аварии в диспетчерскую службу	
	Составление актов о факте личного присутствия в помещении (квартире) собственниками и пользователями	II течение 2 (два) рабочих дней с момента аварии	
2	Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома		
2.1.	Санитарное содержание общего имущества дома		
	Санитарное содержание мест общего пользования дома		
	<i>Включает следующий перечень работ, услуг:</i>	Периодичность	
		<i>Для оборудования на лестничных клетках</i>	
		Мусоропроводы	
		Лифты	
	Мытье площадок и маршей первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Вывание подметание площадок и маршей выше первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Вывание подметание мест пересечения различными мусоропроводами	Ежедневно в рабочие дни	
	Мытье пола кабины лифта		Ежедневно в рабочие дни
	Визуальная протирка стен, дверей, панелей и потолка кабины лифта		1 раз в месяц
	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз в месяц	3 раза в месяц
	Визуальная протирка стен, дверей, панелей из лестничных клеток, обметание пола с пылесосом	1 раз в год	1 раз в год
	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
	Очистка металлической решетки и дренажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом и подъезд	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	Согласно графику проведения работ	
2.2.	Санитарное содержание придомовой территории		
	Содержание в зимний период	Периодичность	
	<i>Включает следующий перечень работ, услуг:</i>		
	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
	Санивание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада	
	Посыпка территории песком или смесью песка с клоридом	1 раз в сутки во время гололеда	
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в три суток во время гололеда	
	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки в рабочие дни	
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки в рабочие дни	
	Санивание свежевыпавшего снега в дни с сильными осадками	3 раза в сутки	
	Содержание в летний период	Периодичность	
	<i>Включает следующий перечень работ, услуг:</i>		
	Подметание территории в дни без осадков и с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	
	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)	
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки в рабочие дни	
	Промывка урн	2 раза в месяц в рабочие дни	
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки в рабочие дни	
	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток	
2.3.	Содержание мусоропроводов	Периодичность	
	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни	
	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни	
	Уборка за ручными клапанами мусороприёмных	1 раз в неделю в рабочие дни	
	Мойка внешней части ствала и диверта мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Очистка и дезинфекция всех элементов ствала мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Дезинфекция мусороприёмных	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Устранение засора	По мере необходимости	
2.4.	Техническое обслуживание внутреннего газового оборудования (плиты/печи)	Согласно графику проведения работ	
2.5.	Обращение с твердыми коммунальными отходами, вывоз мусора	Ежедневно, в рабочие дни, согласно графику вывоза Вывоз строительного мусора изнутри помещений за счет средств собственников	
2.6.	Содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание внутренних инженерных коммуникаций и конструктивных элементов дома	Перечень работ согласно постановлению Правительства от 03.04.2013 №290 об минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего	

		содержанию общего имущества в МКД, в порядке их выявления и выполнения;
2.7	Прочие работы по техническому обслуживанию: <i>Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов</i>	
2.8	Содержание объектов благоустройства (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, замена ленточной планки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства и т.д.)	По мере необходимости за счет средств исполнительского финансирования

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ, УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Под изменением Перечня работ, услуг в период действия Договора понимается изменение состава, видов, объемов, сроков и периодичности (графика) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.
2. Изменение Перечня работ, услуг, относящихся к содержанию и содержанию общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и в надлежащем качестве всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.
3. Перечень работ, услуг может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях:
 - а) при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (далее – дополнительные работы, услуги);
 - б) при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
 - в) при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, не более частота, по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 2 к Договору;
 - г) при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 2 к Договору (если запланированные работы, услуги в нем предусмотрены);
 - д) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы и услуги в указанный в Приложении № 2 к Договору срок с надлежащим качеством);
 - е) при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения сроков (графика) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организацией стоимости выполненных ею непредвиденных работ и услуг, указанных в Договоре;
 - ж) при включении в Перечень работ, услуг минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при предоставлении срока действия Договора в соответствии с п. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;
 - з) в случаях, указанных в п.3 настоящего Приложения при одобрении Управляющей организацией целесообразности таких изменений.
4. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией на основе ее требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), на основании контрольных и шнурных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг (всех минимального перечня работ, услуг), необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, технологий выполнения действий и иных случаев, установленных обязательные требования и ответственность Управляющей организации по управлению (или многоквартирным домом и, следовательно, для Управляющей организации в рамках ее обязательств, определенных предметом Договора). Непредвиденные работы, требующие instantaneous их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества, фактически и юридически, под государственного и муниципального имущества, признаются для целей настоящего Договора непредвиденными работами.
5. К непредвиденным работам относятся также работы (услуги), обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, и также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, обладающим полномочиями для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.
6. Изменения Перечня работ, услуг в случаях, указанных в пунктах 3, 4-настоящего Приложения, связанные с исключением или включением в Перечень работ по ремонту общего имущества, не относящихся к минимально-необходимым, и относящиеся к увеличению общей сметной договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора, принимаются на общем собрании собственников и оформляются дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в Договоре.
7. Изменения Перечня работ, услуг, в случаях, указанных в пункте 3.4-настоящего Приложения, не отменяющей обязательств, указанных в п.6-настоящего Приложения, и в п.7-е-настоящем (исключая характер и Umfang планируемого (исполнения работ (услуг) в Перечне) срока действия Договора, оформляются на согласованной с соответствующим лицом дополнительными соглашениями к Договору в порядке, указанном в Договоре.
8. Изменения Перечня работ, услуг, в случаях, не указанных в пунктах 6 и 7-настоящего Приложения, оформляются решением Управляющей организации, согласованной с уполномоченным лицом, определяющей виды работ, услуг, изменяющей объем и сроки их выполнения (пунктом), период, в течение которого изменяется Umfang выполнения работ, оказания услуг, перечень (виды) изменений и, при необходимости Управляющей организацией в указанный период работ, услуг, не включенных в Перечень работ, услуг – для финансирования новых работ, услуг.
9. Информация об изменении Перечня работ, услуг и о выполнении непредвиденных работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном Договором (ст. 2.2.).