

**Договор управления  
многоквартирным домом № 2/18-ЛЗ1А**

г. Протвино

«01» сентября 2018 г.

Управляющая компания общество с ограниченной ответственностью «Жилищно эксплуатационная компания Управдом» 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. 31 «А», действующие на основании документов, подтверждающих право собственности, (Реестр собственников, заключивших договор управления – Приложение № 1 к договору), именуемые в дальнейшем «собственник/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. 31 «А» (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 определены 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.

Иное имущество, находящееся 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 (пользования) на помещение в многоквартирном доме (жилой дом); передаточные акты или иные документы о передаче помещения;

б) документ, удостоверяющий личность физического лица – собственника помещения, либо Устав 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, сантехнического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, для выполнения ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время. Работников аварийной службы – 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 неиспользовании помещений в многоквартирном доме сообщать в Управляющую организацию свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к жилым или нежилым помещениям.

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 установления прибора учета по итогам проведения его проверки.

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

2.1.8. Не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой 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 к их выполнению, заключить с ней в указанных целях отдельный договор.

2.1.10. Выбирать на общем собрании из собственников помещений совет дома и председателя совета дома.

2.1.11. Уведомлять Управляющую организацию о принятом решении по 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 использовании электрическими и другими приборами, не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, переходы, лестничные марши, подходы к инженерным коммуникациям и к запорной арматуре.

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 выполнение работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома.

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

2.1.18. Не совершать действий, направленных на нарушение тишины и покоя граждан в ночное 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 кошек, собак и иных домашних животных в местах общего пользования многоквартирных домов (лестничных клетках, чердаках, подвалах, коридорах и т.п.), а также на балконах и лоджиях. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории и их содержании в помещениях.

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 настоящему Договору 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 №4 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 приступает к предоставлению коммунальных услуг 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/нанимателям платежных документов для оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома (не позднее 5 числа месяца, следующего за расчетным).

2.2.6. Осуществлять взыскание 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, некачественного или несвоевременного 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 письменно с лицами, уполномоченными осуществлять контроль исполнения Управляющей организацией настоящего Договора, замену невыполненных работ другими. В установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях – производить перерасчет платы за содержание и ремонт помещения в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2.10. Обеспечивать собственников и пользователей помещений информацией о телефонах диспетчерских (аварийных) служб.

2.2.11. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг, путем надлежащего содержания, ремонта и обслуживания внутридомовых инженерных систем 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 проживания пользователей помещений и сохранности общего имущества многоквартирного дома.

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

2.2.13. Выполнять без согласования с собственниками 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 (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Подтверждением стоимости работ является акт выполненных работ.

2.2.14. Информировать собственников и пользователей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных ресурсов и услуг, предстоящем ремонте общего имущества многоквартирного дома за 5 рабочих дней до начала перерыва.

2.2.15. Подготавливать собственникам предложения по проведению дополнительных работ по содержанию, текущему, капитальному ремонту, с указанием перечня 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 хранить 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 обращений, жалоб собственников и пользователей 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 принадлежащим 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 некачественного или несвоевременного предоставления.

2.3.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации имуществу собственников.

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

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

## **2.4. Управляющая организация имеет 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 помещениями, а также иных норм действующего законодательства, определяющих их права и обязанности.

2.4.3. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине собственников помещений.

2.4.4. В случае нарушения собственниками и пользователями помещений сроков внесения платы за содержание, ремонт общего имущества, в том числе за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, за коммунальные услуги начислять к уплате таким лицам пени в размере, установленном настоящим Договором.

2.4.5. Привлекать подрядные организации к выполнению 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 таких услуг, за исключением аварийных ситуаций.

- 2.4.7. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке собственниками и пользователями 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 помещение 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 собственника.
- 2.4.9. Принимать участие в общих собраниях.
- 2.4.10. Оставлять 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 инвестированных Управляющей организацией средств в ремонт общего имущества, возмещение убытков по актам вандализма 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, содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.3. Планово-договорная стоимость работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определенная на дату заключения Договора, указывается в Перечне работ, услуг, приведенном в Приложении № 4 к Договору, а во второй и последующие годы действия Договора ежегодно индексируется с применением индекса потребительских цен на услуги ЖКХ разрабатываемого Минэкономразвития России на соответствующий год (исходные данные для формирования вариантов развития экономики). Ежегодная индексация оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, информация об изменении Перечня работ, услуг доводится 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 произведение установленных тарифов на объем потребляемых 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. Форма, виды 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 сроков внесения платы, установленных настоящим Договором, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере установленном действующим законодательством. Сумма пени указывается в расчетном (платежном) документе отдельной строкой и подлежит уплате собственником.

3.10. Неиспользование помещений собственниками или пользователями не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы 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. Собственники и пользователи помещений вправе осуществлять предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

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

3.13. В случае возникновения экстренной 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 (внепланового осмотра) многоквартирного дома. Стоимость проведенных работ оплачивается собственниками и пользователями помещений дополнительно.

Размер платы за указанные в настоящем 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 представляет собственникам помещений отчет о выполнении Договора за предыдущий год путем размещения его на информационном стенде, расположенном при входе или на первом этаже подъезда многоквартирного дома, на сайте Управляющей организации.

Обязательства Управляющей организации по настоящему Договору считаются полностью исполненными, если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления отчета от собственников не поступило мотивированных возражений.

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 по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления посредством направления (в письменной форме) в адрес собственника или пользователя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично собственнику по месту нахождения Управляющей организации.

4.1.4. Обеспечение участия собственников помещений и (или) уполномоченного лица в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке: присутствие во время выполнения работ (оказания услуг) Управляющей организации,

ознакомление с актами технического состояния многоквартирного дома и, при необходимости, подписания таких актов. Если в семидневный срок с момента получения собственником акта выполненных работ/оказанных услуг Управляющая организация не получила подписанный акт или мотивированный отказ от приемки 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 ненадлежащего качества, причинению вреда общему имуществу многоквартирного дома по требованию собственника проводится проверка. Проверка осуществляется комиссией, состоящей из представителей Управляющей организации (не менее двух человек), обратившегося собственника/его представителя, иных двух собственников помещений данного многоквартирного дома, свидетелей (при их наличии), с 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 и последствия (описание, при наличии возможности должно быть произведено фотографирование); указание на наличие или отсутствие вины Управляющей организации, иных лиц; разногласия, особые мнения, возражения (при их наличии), возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

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

При установлении в акте фактов оказания услуг/выполнения работ по настоящему Договору ненадлежащего качества и при наличии вины Управляющей организации, акт является основанием для уменьшения в соответствии 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 оказание и выполнение услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие обстоятельства 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 заключен сроком на 1 (один) год, и может быть продлен на тот же срок на тех же условиях.

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 прекращает свое действие в следующих случаях:

5.3.1. По соглашению сторон до истечения срока его действия.

5.3.2. В связи с окончанием срока действия Договора, при наличии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора и желании его продлевать.

5.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

5.4. Расторжение настоящего Договора не является основанием прекращения для собственника своих обязательств по оплате Управляющей организации оказанных/выполненных в период действия Договора услуг и работ.

5.5. При расторжении/прекращении действия настоящего Договора в случае превышения платежей, полученных Управляющей организацией от собственников в счет оплаты ими услуг, работ Управляющей организации по настоящему Договору, над стоимостью выполненных Управляющей организацией работ и оказанных услуг разница:

- возвращается непосредственно собственникам помещений;

- или по решению собственников помещений перечисляется 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 компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам.

5.7. Переход права собственности на жилое/нежилое помещение 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 пользователю по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

- противоправных действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещении собственников;

- 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 невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, 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, возникших в результате этих нарушений.

6.6. Собственник и пользователь 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 выражают свое согласие со всеми пунктами настоящего Договора, и также всех его приложений, в связи с чем, подписание каждого приложения к настоящему Договору в отдельности не требуется.

7.5. Настоящий Договор является двусторонним Договором с множественностью 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 дает Управляющей организации согласие:

- производить обработку его персональных данных (ФИО, адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, номер телефона, перечень, объем и стоимость оплачиваемых услуг и иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, размер задолженности);

- осуществлять следующие действия с персональными данными: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (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 жилое помещение, коммунальные и иные услуги, формированию/корректировке, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности, ведению первичного учета («паспортный стол»).

#### 8. Реквизиты и подписи сторон

Краткое наименование: ООО «ЖЭК Управдом»  
Адрес: 142284, МО, г.о. Протвино, ул. Ленина, д.38, офис 11  
ИНН/КПП: 5037007266/503701001  
Расчетный счет: 40702810440000008274  
Банк ПАО «Сбербанк России» г. Москва  
БИК: 044525225  
Корсчет: 30101810400000000225  
Тел.: 8 (4967) 316051  
Эл. почта: upravdompro@gmail.com

Реквизиты и подписи стороны собственников помещений указаны в реестре Приложение № 1 к Договору.

Ген. директор  
МП  
/Долгов Петр Анатольевич/



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

**1. Характеристика многоквартирного дома**

- а) Адрес многоквартирного дома г. Протвино, ул. Ленина, дом № 31 «А»  
 б) дата составления технического паспорта БТИ - не установлено.  
 в) год постройки - 2002 г.  
 г) этажность - 9 этажей  
 д) количество квартир - 108  
 е) общая площадь жилых помещений - 5554,5 м<sup>2</sup>  
 ж) общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества - нет  
 з) год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного) - не установлено  
 и) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества 1470 м<sup>2</sup>

**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 13.08.2006 г. № 491.

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

2.1.1. По обслуживанию придомовой территории – согласно нормам уборочных площадей.

2.1.2. По обслуживанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг – согласно действующим актам разграничения с энергоснабжающими организациями.

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. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и собственником помещения обозначена пунктирной линией на нижеприведенных схемах.

2.2.2. Собственник помещения несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение собственника помещения.

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

<p><i>Граница эксплуатационной ответственности</i></p> 	<p><i>Система отопления</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы отопления, состоящую из разводящих трубопроводов, стояков, обогревающих 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 отопительных приборов в жилом помещении, разводящих трубопроводов, включая ответное резьбовое соединение и запорную арматуру (если есть в наличии).</p>
<p><i>Граница эксплуатационной ответственности</i></p> 	<p><i>Система горячего водоснабжения (ГВС)</i></p>	<p><b>Система ГВС:</b> УК отвечает за внутридомовую систему горячего водоснабжения, состоящую из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройства, коллективных (общедомовых) приборов учета горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за эксплуатацию разводящих трубопроводов горячей воды по квартире, включая ответное резьбовое соединение.</p>
<p><i>Граница эксплуатационной ответственности</i></p> 	<p><i>Циркуляционная линия ГВС</i></p>	<p><b>Циркуляционная линия ГВС:</b> УК отвечает за эксплуатацию системы, состоящей из разводящих трубопроводов, циркуляционных стояков до резьбового соединения в квартире, включая это резьбовое соединение. Собственник отвечает за эксплуатацию ответного резьбового соединения, запорной арматуры (при наличии), полотенцесушителя.</p>

<p><b>Граница эксплуатационной ответственности</b></p> 	<p><i>Система холодного водоснабжения (ХВ)</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы холодного водоснабжения, состоящей из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. Собственник отвечает за разводку трубопроводов холодной воды, по квартире, включая ответное резьбовое соединение.</p>
<p><b>Граница эксплуатационной ответственности</b></p> 	<p><i>Система газоснабжения</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы газоснабжения, состоящих из разводящих трубопроводов, стояков, ответвлений от стояков до первого внутриквартирного резьбового соединения, расположенного на ответвлениях от стояков. Собственник отвечает за разводку газопроводов по квартире, включая отключающее устройство.</p>
<p><b>Граница эксплуатационной ответственности</b></p> 	<p><i>Система хоз-фекальной и ливневой канализации</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы водоотведения, состоящей из канализационных трубопроводов, выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых внутриквартирных стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. Собственник отвечает за эксплуатацию горизонтальной разводки хозфекальной канализации по квартире после первого стыкового раструбного соединения от стояка, включая данное соединение.</p>
<p><b>Граница эксплуатационной ответственности</b></p> 	<p><i>Система электроснабжения</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию внутридомовой системы электроснабжения, состоящей из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) 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 внутриквартирных электрических сетей и оборудования.</p>
<p><b>Граница эксплуатационной ответственности</b></p> 	<p><i>Система радиификации дома</i></p>	<p>УК отвечает за эксплуатацию общедомовой системы радиификации, состоящей из вводных шкафов, аппаратуры контроля и управления, разводящих электрических сетей до ввода в квартиру. Собственник отвечает за эксплуатацию внутриквартирной разводящей радиосети от внешней стороны (со стороны межквартирного коридора) стены квартиры, оборудование, установленное в квартире.</p>

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

№	Наименование	Описание	Единица измерения	Состояние
1	Земельный участок 50:59:0020201:10	По отсчету	1470,0 м <sup>2</sup>	удовлетворительное
2	Фундамент	ж/бетонный		удовлетворительное
3	Стены:			удовлетворительное
	3.1. наружные	кирпичные		требуется утепление торцевых стен изнутри дома.
	3.2. внутренние капитальные	кирпичные		
3.3. перегородки	гипсолитовые, кирпичные			
4	Перекрытия	сборные ж/бетонные		удовлетворительное
5	Кровля	плоская, рулонная по ж/бетонным плитам.	1129 м <sup>2</sup>	удовлетворительное
6	Наличие чердачного помещения	Технический этаж	903 м <sup>2</sup>	удовлетворительное
7	Подвальные помещения	Цокольный этаж с инженерными коммуникациями	760 м <sup>2</sup>	удовлетворительное
8	Места общего пользования, не входящие в площадь квартир	Лестничные клетки (2 шт.), тамбуры, переходные лоджии, шкафы	1281,5 м <sup>2</sup>	удовлетворительное
9	<b>Инженерные коммуникации и оборудование:</b>			
	9.1. Отопление и горячее водоснабжение	трубопроводы (стояки, внутридомовая трасса) с запорной арматурой, теплоузел (2 шт.)		удовлетворительное
	9.2. Холодное водоснабжение	трубопроводы (стояки, внутридомовая трасса) с запорной арматурой, узлы ввода		удовлетворительное
	9.3. Канализация	трубопроводы, до 1-го колодца, ливневая канализация		удовлетворительное
	9.4. Электроснабжение	скрытая проводка электро-кабеля от электрощитовой до за. щитка в квартиру; электрощитовые; вводные автоматы на квартиры		удовлетворительное
	9.5. Лифты	машинное отделение; лифтовые шахты; лифт ГП/320 кг-2 шт., ГП/400 – 2 шт.		удовлетворительное
	9.6. Газоснабжение	Нет, электроплиты		
	9.7. АСПЗ (система пожарной сигнализации)			
	9.8. Мусоропровод	Кол-во загрузочных бункеров – 18 шт., металлические контейнера, мусороприёмные камеры – 2 шт.		удовлетворительное
	9.9. Телевидение	Кабельная внутридомовая разводка, общая антенна		удовлетворительное
	9.10. Телефон	Внутридомовая разводка		удовлетворительное
	9.11. Домофон	Металлическая входная дверь, внутридомовая разводка	2 шт.	удовлетворительное
	9.12. Радио	Внутридомовая разводка		удовлетворительное



**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 общим имуществом 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"> <li>• определение способа выполнения отдельных работ и предоставления отдельных услуг, проведения мероприятий;</li> <li>• заключение договоров на выполнение работ и оказание услуг, необходимых для управления, содержания и ремонта общего имущества МКД, а также ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений обязательств по таким договорам;</li> <li>• получение, учёт и использование доходов по договорам от использования общего имущества собственников помещений в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в МКД;</li> <li>• взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными контрольными и надзорными органами по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом.</li> </ul>	в порядке, определяемом Управляющей организацией
	Заключение договора с ресурсоснабжающими организациями	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, определяемом Управляющей организацией в соответствии с СанПиН
	Сбор информации о показаниях индивидуальных приборов учёта	с 23 по 25 число текущего месяца за текущий месяц
	Согласование условий установки (замены) индивидуальных приборов учёта	в течение 5-ти рабочих дней с момента обращения потребителя
	Ввод приборов учёта в эксплуатацию	до 1 числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена установка (замена) прибора учёта
	Ведение журнала (электронного) учета показаний средств измерений общедомового узла учета потребления коммунальных ресурсов, в т.ч. их параметров	ежемесячно и на день прекращения Договора
	Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
	Оформление платежных документов и направление их собственникам и Пользователям помещений в соответствии с требованиями жилищного законодательства	ежемесячно, до 5 числа месяца, следующего за отчетным
	Прием граждан (собственников и пользователей жилых помещений, а также членов их семей) по вопросам использования помещений и общего имущества Многоквартирного дома, по иным вопросам	по режиму работы, приведенному в Приложении №5 к Договору
	Письменное уведомление пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размером платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом.	в порядке, установленном в Приложении №5 к Договору
	Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 7 дней после обращения граждан
	Выдача справок обратившимся гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с использованием гражданами жилыми помещениями	в течение 3 дней с даты обращения граждан (в часы приема по графику, либо по телефонному звонку паспортисту)
	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, направленные заявителю извещения (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
	Прием и регистрация обращений потребителей (диспетчерское обслуживание) с установлением факта некачественно оказания или непредоставления коммунальных услуг, возникновения аварийной ситуации, порчи общего имущества МКД, др.	Регистрация – в момент обращения, проверка по обращению – в течение 2 (двух) часов, или время, согласованное с потребителем
	Предоставление информации по порядку расчетов и производству начислений размеров платы за жилое помещение и коммунальные услуги с выдачей подтверждающих документов	В течение 5-и 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 указанных лиц в Управляющую организацию	
	Решение вопросов пользования Общим имуществом	В порядке, установленном общим собранием собственников помещений	
	Организация выполнения работ по ликвидации аварий в квартире	В течение 2 (двух) часов с момента поступления заявки в диспетчерскую службу	
	Составление актов о порче личного имущества в помещении (квартире) собственника и пользователя	В течение 3 (трех) рабочих дней с момента аварии	
<b>2.</b>	<b>Перечень услуг по содержанию многоквартирного дома</b>		
<b>2.1.</b>	<b>Санитарное содержание общего имущества дома</b>		
	<b>Санитарное содержание мест общего пользования дома</b>		
	<b>Включает следующий перечень работ, услуг:</b>	<b>Периодичность</b>	
		<i>Вид оборудования на лестничных клетках</i>	
		<i>Мусоропровод</i>	<i>Лифт</i>
	Мытье площадок и маршей первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Влажное подметание площадок и маршей выше первого этажа	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	Ежедневно в рабочие дни	
	Мытье пола кабины лифта		Ежедневно в рабочие дни
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолка кабины лифта		1 раз в месяц
	Мытье лестничных площадок и маршей выше первого этажа	1 раз в месяц	2 раза в месяц
	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год
	Мытье окон	1 раз в год	1 раз в год
	Очистка металлической решетки в приемка	1 раз в месяц	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом в подъезд	Ежедневно в рабочие дни	Ежедневно в рабочие дни
	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	Согласно графику проведения работ	
<b>2.2.</b>	<b>Санитарное содержание придомовой территории</b>		
	<b>Содержание в зимний период</b>	<b>Периодичность</b>	
	<b>Включает следующий перечень работ, услуг:</b>		
	Подметание свежесыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	
	Сдвигание свежесыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 2 часа во время снегопада	
	Посылка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	
	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое 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	
	Сдвигание свежесыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	
	<b>Содержание в летний период</b>	<b>Периодичность</b>	
	<b>Включает следующий перечень работ, услуг:</b>		
	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	
<b>2.3.</b>	<b>Содержание мусоропроводов</b>	<b>Периодичность</b>	
	Профилактический осмотр мусоропроводов	1 раза в месяц в рабочие дни	
	Удаление мусора из мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни	
	Уборка мусороприёмных камер	Ежедневно в рабочие дни	
	Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов	1 раз в неделю в рабочие дни	
	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Дезинфекция мусоросборников	1 раз в месяц в рабочие дни	
	Устранение засора	По мере необходимости	
<b>2.4</b>	<b>Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования (газопровода)</b>	Согласно графику проведения работ	
<b>2.5</b>	<b>Обращение с твердыми коммунальными отходами, вывоз мусора</b>	Ежедневно, в рабочие дни, согласно графику вывоза Вывоз строительного мусора осуществляется за счёт средств собственника	
<b>2.6</b>	<b>Содержание, текущий ремонт и техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования и конструктивных элементов дома</b>	Перечень работ согласно постановлению Правительства от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего	

		содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения»
2.7	<i>Прочие работы по техобслуживанию: Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ПУБЛ (при ежедневной круглосуточной эксплуатации лифтов)</i>	
2.8	<b>Содержание объектов благоустройства</b> (очистка, мелкий ремонт, покраска ограждений, скамеек, детской площадки, номерных знаков, прочих элементов благоустройства и т.д.)	По мере необходимости за счёт средств дополнительного 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 (графиков) выполнения, оказания работ, услуг, включенных в Перечень работ, услуг на каждый год действия Договора.
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. 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, на более частую, 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 дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:
  - а) 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 в указанный в Приложении № 2 к Договору срок с надлежащим качеством);
  - б) при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) 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 организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае, указанном в Договоре;
  - в) при включении в Перечень работ, услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч.6 ст.162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;
  - г) в случаях, указанных в п.3 настоящего Приложения при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.
5. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного осмотра общего имущества), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандажных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора. 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 Договора непредвиденными неотложными работами. К непредвиденным неотложным работам относятся также работы (услуги), обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные 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 приводящие к увеличению общей планово-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 пунктах 3, 4 настоящего Приложения, не отвечающие обстоятельствам, указанным в п.6 настоящего Приложения, и в т. ч. носящие постоянный характер в течение последующего (после внесения изменений в Перечень) срока действия Договора, оформляются по согласованию с уполномоченным 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 справкой Управляющей организации, согласованной с уполномоченным лицом, содержащей виды работ, услуг, изменения объемов и сроков их выполнения (оказания), период, в течение которого изменяются условия выполнения работ, оказания услуг, причины такого изменения и, при выполнении Управляющей организацией в указанный период работ, услуг, не включенных в Перечень работ, услуг, – суммы 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.).