

ДОГОВОР № ____
управления многоквартирным домом

г.Барнаул

« ____ » _____ 202_

Собственник жилого (нежилого) помещения № ____ в многоквартирного дома по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул.Попова дом №136, общей площадью ____ кв.м., _____, именуемый в дальнейшем «Собственник», действующий на основании правоустанавливающих документов на помещение: Свидетельство о государственной регистрации права _____ от _____, с одной стороны и ООО УК «ЖЭУ-24», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Овчаренко И.А., действующего на основании Устава, лицензии Государственной инспекции Алтайского края №173 от 26.02.2016г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор (далее – Договор) заключен на основании решения общего собрания Собственников от 11.10.2020 г.

1.2. Договор заключен на условиях и порядке, указанных в Решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и является одинаковым для всех собственников помещений.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 29.06.2020) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"(далее -Правиласодержания общего имущества), Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (ред. от 29.06.2020) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов") (далее- Правила предоставления коммунальных услуг), Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 29.06.2020) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") (далее – минимальный перечень работ, услуг), Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"(далее – Правила технической эксплуатации), и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2. Цель и предмет договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, обеспечения соблюдения прав и законных интересов Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам их семей.

2.2. Собственник передает, а Исполнитель принимает на себя в течение срока действия Договора функции по управлению общим имуществом многоквартирного дома по адресу: 656065, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова, д. 136 (далее – МКД).

2.3. Исполнитель по заданию Собственников (Заказчик), в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

Качество работ и услуг, предоставляемых Исполнителем, должно соответствовать Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, в рамках настоящего Договора.

Исполнитель осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника и в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

Стороны настоящего договора определили, что под содержанием общего имущества МКД понимается комплекс работ и услуг, по включающих контроль за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, проведение сезонных и иных работ, проводимых с целью поддержания дома в надлежащем внешнем и функциональном виде, устранение недочетов и неполадок для комфортного проживания собственников, в том числе:

-уборку общего имущества МКД, (подвала, чердака, крыши, придомовой территории, подсобных и вспомогательных помещений, детских и спортивных площадок);

-техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД;

-содержание конструктивных элементов МКД;

-обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД.

Под **текущим ремонтом общего имущества МКД** понимается комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

2.4. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление и обеспечение его надлежащего содержания, указан в Приложении № 1 к Договору, в соответствии с пп.1 п.3 ст. 162 ЖК РФ, в том числе размещается в информационной системе ГИС ЖКХ.

2.5. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов надзора и контроля РФ.

2.6. Наименование предоставляемых коммунальных услуг, требования к их качеству и объему, определены в Правилах предоставления коммунальных услуг.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Определяются следующие порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и порядок их приемки:

3.1.1. Перечень выполняемых Исполнителем работ и оказываемых услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества (далее - Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания собственников, приведен в Приложении №2 к Договору и включает:

- работы для надлежащего содержания несущих конструкций (несущих конструкций крыши, лестниц, перегородок, внутренней отделки стен и потолков этажей МКД, пола и т.д.);
- работы необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД;
- работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД;
- работы и услуги по содержанию общего имущества;
- работ по текущему ремонту общего имущества;
- перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом.
- перечень работ по установке отсутствующих общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов, а также по капитальному ремонту общего имущества на дату заключения Договора собственниками помещений не утвержден.

3.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг (далее - график выполнения работ, оказания услуг) в первый год действия Договора, включенных в Перечень работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества, приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в Перечень работ, услуг по текущему ремонту общего имущества на первый год действия Договора, приведен в Приложении №2 к Договору.

Работы и услуги, не указанные в Перечне работ, услуг, соответствующие Минимальному перечню работ, услуг, оказываются Исполнителем с периодичностью, регламентированной действующим законодательством РФ.

3.1.3. Исполнитель не позднее, чем за месяц до окончания каждого календарного года, составляет и направляет на согласование совету МКД план работ на следующий год.

3.1.4. Непредвиденные работы, требующие незамедлительного выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, признаются для целей исполнения Договора непредвиденными, неотложными работами. Управляющая организация при возможности предварительного уведомления, уведомляет председателя совета дома, до начала выполнения таких работ. Непредвиденные работы выполняются за счет средств на текущий ремонт.

3.1.5. При выполнении неотложных, непредвиденных работ Исполнитель не может самостоятельно принимать решение по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

3.1.6. Работы, выполняемые в соответствии с Перечнем работ, услуг, в том числе неотложные, непредвиденные работы требуют принятия уполномоченным советом дома лицом, путем подписания акта выполненных работ в соответствии с Положением о совете МКД, приведенным в Приложении № 3.

3.2. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг:

3.2.1. Исполнитель предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, путем заключения Исполнителем своего имени, в интересах собственников помещений и потребителей договоров, с ресурсоснабжающими организациями.

В случае отказа ресурсоснабжающей организации в заключении такого договора Исполнитель уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана предпринять все зависящие от нее меры для заключения указанного договора.

3.2.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.3. Собственники нежилых помещений представляют Исполнителю информацию о принятом ими порядке покупки коммунальных ресурсов и (или) коммунальных услуг с заключением договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями или без заключения такого договора. При непредставлении такой информации Исполнитель применяет в отношении по предоставлению коммунальных услуг такому собственнику положения, указанные законодательством, для таких случаев.

3.3. Иные работы, услуги, установленным в Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг, потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении к Исполнителю. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг, непосредственно в помещении Собственник, Собственник обязан обеспечить доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг работникам Исполнителя или ее Представителю.

3.3.1. Отнесение работ, услуг, не поименованных в Договоре, к иным работам, услугам, условия и порядок их выполнения и оказания устанавливаются решением общего собрания собственников с оформлением Сторонами дополнительного соглашения.

4. Права и обязанности сторон

4.1 Исполнитель обязана:

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в п. 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

4.1.2. В соответствии с действующим законодательством представлять и отстаивать права и законные интересы Собственников по предмету Договора во всех организациях, предприятиях, учреждениях и во всех органах, в том числе юрисдикционных.

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем работ, услуг. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществлять текущий ремонт, техническое обслуживание и санитарное содержание дома и придомовых территорий. До начала работ по текущему ремонту произвести согласование стоимости и объема работ с советом МКД. После завершения соответствующих работ составлять акт выполненных работ, который

подписывается представителями Управляющей организации и уполномоченным Советом дома лицом.

4.1.4 Организовать отбор организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию общего имущества, выполнения капитального ремонта, а также специальных видов работ. Информацию по данному отбору, доводить до Совета МКД, и принимать окончательное решение по выбору, после согласования результата с указанными лицами.

4.1.5 В случае оказания работ и услуг ненадлежащего качества по вине Исполнителя, Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет. В случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями, контролировать процесс производства работ и отвечать перед Собственниками за качество выполненной работы.

4.1.6 Производить регламентные и, при необходимости внеочередные, осмотры конструктивных элементов и внутридомового инженерного оборудования МКД и корректировать базы данных, отражающих состояние МКД, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7 Предоставлять коммунальные услуги Собственникам в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, надлежащего качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу.

4.1.8 На основании отдельных договоров, при наличии решения общего собрания собственников и делегировании права на заключение таких договоров, обеспечивать предоставление дополнительных услуг. Текст договора в обязательном порядке подлежит раскрытию (размещению) в информационной системе ГИС ЖКХ, в том числе если собственники по этому договору не являются стороной, но он заключен в их интересах и по их решению. Текст договора предварительно согласуется Советом МКД.

4.1.9 Производить начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, выдачу расчетно-платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным периодом.

4.1.10 Оформлять документы для регистрации Собственников/Арендаторов и членов их семей по месту жительства и месту пребывания, а также выдавать справки (выписки из домовой книги, выписки из лицевого счета, справки о составе семьи, различные акты).

4.1.11 Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

4.1.12 Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.13 Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких, как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение установленного законом срока, а так же, приложением к договору по устранению неисправностей с момента поступления заявки по телефону аварийной диспетчерской службы Управляющей организации.

4.1.14 Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение срока,

установленного действующим законодательством РФ, обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. При отказе в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления заявлений и иных обращений Управляющая организация в течение 5 рабочих дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение в течение 5 рабочих, направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

4.1.15 Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Дома, либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о необходимом объеме и стоимости работ, порядке финансирования ремонта.

4.1.16. Осуществлять обработку персональных данных Собственника исключительно в целях обеспечения исполнения настоящего Договора.

4.1.17 Предоставлять Совету МКД по запросам копии имеющейся документации, информацию, касающуюся управления МКД, содержания и ремонта общего имущества, а также сведения не противоречащие Положению о коммерческой тайне организации.

4.1.18 Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах МКД, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.19 В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.20 Не менее, чем за 3 дня до начала проведения работ на внутридомовых системах инженерного оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, находящихся внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

4.1.21 По требованию Собственника, производить, либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом неустоек (штрафов, пени).

4.1.22 Формировать оперативные планы по текущему ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома на 1 год.

4.1.23 Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственнику отчет о выполнении Договора за предыдущий год, путем размещения его на информационных стендах в подъездах МКД, состав информации, включаемой в отчет приведен в Приложении №4.

4.1.24 В течение срока действия настоящего Договора по требованию Совета дома представлять квартальные отчеты о выполненных работах, предоставленных услугах и о размере денежных средств, поступивших на момент обращения по договорам с иными лицами, использующими общее имущество Собственников.

4.1.25 На основании заявки Собственника, направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу МКД или помещению(ям) Собственника.

4.1.26 Организовывать проведение общих собраний Собственников по вопросам пользования общим имуществом Дома иными лицами на условиях наиболее выгодных для Собственников.

4.1.27 Пресекать нарушения в пользовании общим имуществом МКД, как отдельными Собственниками, так и иными лицами. Не допускать в технические помещения Дома посторонних лиц, в том числе сотрудников организаций связи, не заключивших с Собственниками договор на размещение и эксплуатацию оборудования.

4.1.28 Не допускать использования общего имущества Собственников, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

4.1.29 В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества, либо его части иным лицам, а также определении Исполнителя лицом, уполномоченным на выполнение решений по указанным вопросам, заключать соответствующие договоры на условиях, определенных общим собранием Собственников.

4.1.30 В случае определения иного уполномоченного лица, обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в МКД, на условиях указанных в решении общего собрания.

4.1.31 Разрабатывать и доводить до сведения Собственника предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

4.1.32 Вести и хранить техническую документацию (базы данных) МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, финансово-хозяйственную документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

Перечень технической документации:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества (технический паспорт многоквартирного дома, акты весенне-осеннего осмотра многоквартирного дома);

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

4.1.34 Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год в присутствии представителей Совета МКД и корректировать базу данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра,

4.1.34 Своевременно, но не позднее, чем за два дня до начала перерыва, информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности непредвиденных перерывов в предоставлении коммунальных услуг, продолжительности предоставления некачественных коммунальных услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в подъездах дома;

4.1.35 Производить ежемесячное снятие показаний общедомовых приборов учета.

4.1.36 При выявлении в течение гарантийного периода недостатков, которые подлежат устранению застройщиком дома, Исполнитель обязан составить об этом акт и обратиться от имени собственников к застройщику МКД для устранения недостатков или урегулированию гарантийного случая.

4.2 Исполнитель вправе:

4.2.1 Производить корректировку планов по текущему ремонту и содержанию общего имущества на основании предписаний органов надзора, при возникновении необходимости срочного проведения непредвиденных работ, связанных с обеспечением безопасности жизни и здоровья граждан. Документация, сметы, предписания для ознакомления и согласования Совету МКД предоставляются Исполнителем в 3-х дневный срок.

4.2.2 Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

4.2.3 В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, данным, представленным Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчёту).

4.2.4 В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму задолженности и убытков, причиненных в результате несвоевременной и (или) неполной оплаты.

4.2.5 Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в МКД, а также иного имущества Собственника, по согласованию с ним и за его счет, в соответствии с прейскурантом оказания платных услуг организации и действующим законодательством РФ. Путем размещения стоимости данных услуг, на информационных досках 1 этажей подъезда, а так же в системе ГИС ЖКХ.

4.2.6 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику, в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.7 Принимать решения о порядке и условиях содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД в соответствии с Правилами в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ, столько с учетом соответствующих решений общих собраний Собственников.

4.2.8 Осуществлять самостоятельный набор обслуживающего персонала для исполнения условий настоящего Договора.

4.2.9 Использовать экономию денежных средств на оказание обязательных жилищных услуг, не обеспеченных в полном объеме платежами Собственников, и для формирования резерва на выполнение непредвиденных работ и (или) услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

4.3. Собственник обязан:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания Собственников, принятым в соответствии с законодательством.

4.3.3. Сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе.

4.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, без согласования с Исполнителем;

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

д) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций здания, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

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

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в МКД;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) информировать Исполнителя в письменной форме о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в МКД.

4.3.4 Предоставлять Управляющей организации в течение 10 рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), с указанием Ф.И.О. и контактных данных нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене нанимателя или арендатора;

- о полномочиях нанимателя (арендатора) на принятие решений при проведении общих собраний Собственников;

- об изменении количества граждан, в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих.

4.3.5 Обеспечивать доступ представителям Исполнителя в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Исполнителем время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.6 Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях общего имущества в МКД.

4.4. Собственник имеет право:

4.4.1 Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества Дома, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2 В пределах, установленных законодательством и Договором требовать и получать у Исполнителя информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать у Исполнителя письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

4.4.3 Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения, либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4.4 Заявлять письменные претензии по качеству работ и услуг, оказываемых Исполнителем.

4.4.5 Поручить Исполнителю, заключать договоры с ресурсоснабжающими и иными организациями предоставляющими коммунальные и иные услуги собственникам помещений. Данные договора подлежат обязательному размещению на ГИС ЖКХ , а так же доступны для ознакомления по заявлению любого Собственника.

4.4.6 Получать у Исполнителя необходимую информацию, связанную с управлением многоквартирным домом; в том числе полное раскрытие информации о заключенных договорах на дополнительные услуги, собранных и потраченных денежных средствах по этим договорам.

5. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок её внесения

5.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.2. Цена настоящего договора складывается из стоимости комплекса услуг и работ по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг и определяется как сумма платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которые Собственник обязан вносить на расчетный счет Исполнителя в период действия настоящего договора.

5.3. Размер платы по предоставлению услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, утвержден решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и составляет 12 руб.56 коп. за 1 кв.м. в месяц, в том числе размер платы за услуги по управлению МКД устанавливается в размере 20 % от данного тарифа. Размер платы за прочие услуги определяется Собственниками на общем собрании собственников помещений и соразмерен долям в праве общей собственности.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом площади помещения Собственника, количества лиц, проживающих в жилом помещении (при отсутствии индивидуальных приборов учета), и на основании показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета потребленных коммунальных ресурсов.

5.5 Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Собственником помещения ежемесячно до десятого числа следующего за расчетным, на расчетный счет Управляющей организации, указанный в едином платежном документе (далее - ЕПД), который представляется Собственнику Управляющей организацией в соответствии с настоящего договора. В случае нарушения Исполнителем сроков предоставления ЕПД, установленных в

настоящем договоре, Собственник вправе внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги и с задержкой на срок задержки получения ЕПД.

5.6 При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии Собственника или членов его семьи в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. Исполнитель на основании заявления Собственника осуществляет перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению. Документы подтверждающие временное отсутствие, должны быть представлены не позднее 30 дней с момента окончания срока временного отсутствия.

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

5.8 В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Исполнитель применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.9 Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

5.10 Услуги, предоставляемые Исполнителем не предусмотренные настоящим Договором и не входящие в минимальный Перечень работ, услуг, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорами только на условиях согласованных с Советом МКД и утвержденных общим собранием собственников..

5.11 Размер платы за текущий ремонт и содержание МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений, с учетом предложения Исполнителя и объема выполняемых работ.

5.12 Если по результатам исполнения договора управления МКД, в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления, фактические расходы Исполнителя оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, и условия оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных данным договором, указанная разница подлежит переносу на следующий год, или передается другой УК (при смене).

6 Ответственность сторон

7

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2 В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Исполнителю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего

за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.3 При выявлении Исполнителем в жилом помещении Собственника, которое не оборудовано индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, факта проживания лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника ущерба.

7 Контроль за выполнением Исполнителем обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего договора

7.1 Собственник помещения, наряду с членами Совета МКД, имеет право осуществлять контроль за исполнением Исполнителем своих обязательств по Договору путем участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния общего имущества многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

7.2 Собственник вправе за свой счет, без последующих компенсаций со стороны Управляющей организации, привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

7.3 Контроль за соблюдением условий настоящего договора осуществляют также органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции и обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в границах прав, предоставленных им нормативными правовыми актами.

7.4 При повреждении имущества (общедомового и принадлежащего Собственнику и т.д.) составляется акт, который подписывается комиссией, состоящей не менее, чем из двух представителей Управляющей организации. О времени и месте осмотра поврежденного имущества и составлении Акта извещаются все заинтересованные лица: Собственник (член семьи Собственника, наниматель, член семьи нанимателя), имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации) и другие заинтересованные лица.

7.5 Акт должен содержать дату, место и время его составления, дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускаются фото- и видеосъемка), разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта, подписи членов комиссии и присутствующих при осмотре и составлении Акта лиц. Акт составляется в трех экземплярах, по одному для лица, причинившего вред, Управляющей организации, и лица, вред имуществу которого причинен.

8. Порядок изменения и расторжения договора

8.1 Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) по инициативе Исполнителя, о чем Собственник должен быть предупрежден не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению, в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает. Иные причины не допустимы.

б) по инициативе Собственников, в случае: принятия общим собранием Собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Исполнитель должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ему копии протокола и решений общего собрания;

8.2 Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.3 Настоящий Договор считается расторгнутым по истечении срока указанного в п. 8.1.

8.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Собственником.

8.5 Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Исполнителем затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.6 В случае переплаты Собственником денежных средств за услуги по настоящему Договору, на момент расторжения Договора, Исполнитель обязан вернуть излишне уплаченные денежные средства Собственнику по его заявлению.

8.7 При расторжении договора Исполнитель обязан, предоставить отчет о выполненных работах и оказанных услугах на дату расторжения, приложить акты выполненных работ.

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

8.9 В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9. Особые условия

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

9.2 Исполнитель не исполнивший, или ненадлежащим образом исполнивший обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность при наличии вины, если не докажет, что надлежащее исполнение, оказалось невозможным, вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов

Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

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

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

10. Срок действия договора

10.1 Договор заключен на 1 год и вступает в действие с момента включения многоквартирного дома в лицензию управляющей компании.

10.2 При отсутствии решения общего собрания Собственников, либо уведомления Исполнителя о прекращении Договора, по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10.3 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

- 1) Приложение 1: Состав общего имущества в Доме.
- 2) Приложение 2: Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества.
- 3) Приложение 3: Положение о Совете МКД.
- 4) Приложение 4: Отчет управляющей организации.

Реквизиты и подписи сторон

ООО УК «ЖЭУ-24»

Собственник: ФИО, подпись, адрес, тел.

Факт.адрес: 656060 г.Барнаул,

ул. Шукшина, 32

Тел. 3852-43-70-23

ИНН 2223608798

КПП 222301001

ОГРН 1152225031837

р/сч р/с 40702810802000024615

АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810200000000604 БИК 040173604

Генеральный директор: _____

Овчаренко И.А.

м.п.

СОСТАВА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

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

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

6. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

7. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Приложение №3 к Договору
Утверждено решением общего собрания
собственников помещений в многоквартирном
доме по адресу: Попова 136 _____,
(протокол №1/2020 от 11.10.2020 г.)

ПОЛОЖЕНИЕ

о совете многоквартирного дома, расположенного по адресу:

656065, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Попова 136

Положение регламентирует правовой статус совета многоквартирного дома, созданного для результативного взаимодействия собственников и пользователей помещений с управляющей компанией, государственными органами и органами местного самоуправления.

1. Термины и сокращения.

В Положении будут использоваться следующие термины и сокращения:

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Совет – совет многоквартирного дома, избираемый и действующий в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ;

МКД – многоквартирный дом;

ОСС – общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме;

УК – организация, осуществляющая управление МКД.

2. Членство в Совете МКД.

В совет могут входить только собственники помещений МКД (физические лица или юридические лица в лице своих представителей).

Количество членов Совета МКД составляет не более 13 человек.

Срок полномочий Совета МКД составляет три года .

Члены Совета, избираются на ОСС простым большинством голосов от общего числа голосов участвующих в собрании собственников помещений. Председатель Совета избирается на том же ОСС из числа членов Совета.

При истечении срока полномочий Совет переизбирается на ОСС. Собственник может переизбираться в Совет неограниченное количество раз.

В случае непринятия (отсутствия) решения о переизбрании полномочия Совета продлеваются на тот же срок.

При прекращении права собственности на помещение или отказе кого-либо из действующих членов Совета быть членами Совета новый член Совета может доизбираться на ближайшем ОСС.

3. Полномочия Совета МКД.

- 1) обеспечивает выполнение решений ОСС;
- 2) выносит на ОСС предложения:
 - о порядке пользования общим имуществом в МКД,
 - о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,
 - о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества в МКД и предоставления коммунальных услуг,
 - по вопросам компетенции Совета МКД, комиссий¹ собственников,
 - по другим вопросам, принятие решений по которым не противоречит ЖК РФ;
- 3) представляет собственникам предложения по планированию и организации управления МКД, содержания и ремонта общего имущества;
- 4) представляет собственникам до рассмотрения на ОСС свое заключение по проектам договоров, условия которых предлагаются к утверждению на ОСС, в том числе договоров, которые будут заключены в интересах собственников, по решению собрания, где собственники не являются стороной договора.
- 5) контролирует оказание услуг и (или) выполнение работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества и качество коммунальных услуг;
- 6) представляет на утверждение годового ОСС отчет о своей работе;
- 7) принимает решения о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае, если ОСС наделило Совет таким полномочием в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, в пределах 50 000 (пятидесяти) тысяч рублей.
- 8) принимает решения об оборудовании придомовой территории в пределах 50 000 (пятидесяти) тысяч рублей.

Члены Совета МКД при необходимости участвуют в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального или квартирного приборов учета.

Совет вправе оказывать информационную поддержку собственникам по вопросам управления МКД, в том числе при проведении ОСС.

¹

При выполнении своих полномочий Совет вправе обращаться письменно в УК, органы государственной власти и местного самоуправления, иные организации по вопросам, связанным с управлением МКД.

Каждый член Совета МКД имеет право обратиться в суд для защиты прав и законных интересов группы лиц, представляя и действуя в интересах собственников МКД, в соответствии со ст. 244.20 ГПК РФ.

4. Полномочия председателя Совета МКД.

1) до принятия на ОСС решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно его условий;

2) доводит до сведения ОСС результаты переговоров по условиям договора управления;

3) контролирует выполнение обязательств по договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

Акты выполненных работ без подписи председателя совета дома к расчету не принимаются и не могут быть списанными денежные средства за данные услуги.

5) направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении УК обязательств, предусмотренных договором управления;

6) на основании доверенности² выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг, при этом имеет право на подписание искового заявления, предъявление его в суд, предъявление встречного иска, полный или частичный отказ от исковых требований, уменьшение их размера, признание иска, изменение предмета или основания иска, заключение мирового соглашения, передачу полномочий другому лицу (передоверие), обжалование судебного постановления, предъявление исполнительного документа к взысканию, получение присужденного имущества или денег;

7) принимает решения по вопросам, переданным для решения председателю Совета в соответствии с решением ОСС, принятым в соответствии с п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

8) при необходимости участвует в составлении акта об установлении наличия (отсутствия) технической возможности установки коллективного (общедомового) прибора учета;

9) подписывает акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя коммунальных услуг в случаях, указанных в п. 110(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354).

5. Работа Совета МКД.

Совет действует под руководством председателя. В случае отсутствия председателя Совета его полномочия выполняет заместитель, выбираемый членами Совета МКД.

Решения Совета принимаются на заседаниях Совета и оформляются протоколом. Заседание может быть проведено по инициативе любого из членов Совета.

Место и время заседания Совета, повестка дня согласовывается инициатором с председателем Совета и сообщается другим членам Совета любым доступным способом не менее чем за 2 календарных дня до заседания. Если заседание в силу чрезвычайных обстоятельств необходимо провести немедленно, допускается отступление от этого срока.

В случае если от УК поступили предложения (вопросы), которые необходимо рассмотреть на заседании, оно иницируется самим председателем в том же порядке.

Руководит заседанием председатель Совета. Совет правомочен принимать решения, если в заседании приняли участие не менее 2/3 от общего числа действующих членов Совета. Решения принимаются открытым голосованием простым большинством от общего числа действующих членов Совета.

Предложенная инициатором заседания повестка дня может быть изменена только в случае, если на заседании присутствуют все члены Совета дома и они согласны на изменение перечня рассматриваемых вопросов.

Протокол заседания составляется выбранным на заседании секретарем в свободной форме, с указанием обсуждаемых вопросов, результатов голосования и подписывается всеми членами Совета, принявшими участие в заседании. При наличии замечаний к заседанию, протоколу член Совета вправе письменно изложить их в протоколе при его подписании. Примерная форма протокола приведена в приложении №1 к Положению.

На заседании Совета могут быть приглашены иные заинтересованные лица, в том числе собственники помещений, представители УК, арендаторы общего имущества и т.д.

Решения Совета доводятся председателем Совета до сведения собственников путем вывешивания сообщений в общедоступных местах. Решения Совета по предложениям (вопросам) от УК также направляются Председателем в саму УК.

Решения Совета могут быть изменены или отменены другим решением Совета или решением ОСС.

Протоколы заседаний, переписка Совета МКД с иными лицами и другие документы, связанные с деятельностью Совета, хранятся у председателя Совета, если другое место не определено решением Совета. Все члены Совета могут знакомиться с этими документами.

При переизбрании Совета документы передаются под расписку вновь избранному председателю в течение 5 календарных дней с момента доведения решения ОСС до сведения собственников.

6. Отчетность и ответственность членов Совета.

При проведении годового ОСС в повестку дня собрания включается вопрос об утверждении отчета Совета МКД. Отчет должен содержать сведения:

- о выявленных Советом фактах нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в УК при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- об обращениях Совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и о результатах рассмотрения таких обращений;

- о расходах Совета, связанных с выполнением Советом своих полномочий, их возмещении (в случае принятия такого решения на ОСС) с подтверждением целевого использования полученных средств.

Примерная форма отчета приведена в Приложении №2 к Положению³

При ненадлежащем исполнении своих обязанностей Совет может быть досрочно переизбран на ОСС. В решении ОСС должно быть указано, в чем заключается и чем подтверждается ненадлежащее исполнение обязанностей. Совет при проведении собрания по такому вопросу вправе в любое время до оформления результатов голосования представить письменные возражения, которые доводятся до собственников любым образом по усмотрению Совета, а также прикладываются к протоколу ОСС.

7. Действие Положения о Совете МКД.

Данное Положение о Совете МКД вступает в силу с момента доведения до сведения собственников решений ОСС, на котором Положение было утверждено, и может быть изменено или признано утратившим силу по решению нового ОСС.

Вопросы взаимодействия УК и Совета могут также содержаться в условиях договора управления МКД, которые в случае расхождения с Положением, считаются приоритетными по отношению к Положению до окончания срока действия договора управления.

Приложение №1

к Положению о совете МКД по адресу:

_____,
утвержденном решении общего собрания
собственников помещений в МКД (протокол №
1/2020 от 11.10.2020 г.)

Примерная форма протокола заседания Совета

ПРОТОКОЛ № ____

заседания совета многоквартирного дома по адресу:

____.____.202__

Место заседания: _____

Дата и время заседания: _____

Заседание созвано по инициативе _____, кв. _____

На заседании присутствовали члены совета:

ФИО, кв.

На заседании отсутствовали члены совета:

ФИО, кв., причины отсутствия (если известны)

Всего участвовали ____ человек из ____ членов совета МКД.

Совет дома правомочен принимать решения.

Председатель заседания: _____

ФИО председателя совета дома или другого члена совета

Приглашенные лица:

ФИО, цель участия

Повестка дня:

1. Выбор секретаря заседания.
2. ...
3. ...
4. ...

Эти вопросы были обсуждены членами совета дома, и по ним приняты решения:

1. Выбор секретаря заседания.

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО:

Выбрать секретарем заседания _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

Выбрать секретарем заседания _____

2. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

3. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>

ИТОГО			

РЕШИЛИ:

4. _____

СЛУШАЛИ: _____

ПРЕДЛОЖЕНО: _____

ГОЛОСОВАЛИ:

<i>ФИО</i>	<i>За</i>	<i>Против</i>	<i>Воздержался</i>
ИТОГО			

РЕШИЛИ:

Место хранения протокола – у председателя совета МКД в кв. ____.

Приложения к протоколу (при наличии):

1. _____
2. _____
3. _____

Председатель заседания _____ (_____) _____.
(подпись) расшифровка (дата)

Секретарь заседания _____ (_____) _____.
(подпись) расшифровка (дата)

Подписи остальных участников заседания:

ФИО	Наличие замечаний, их содержание	подпись	дата

Приложение №2

к Положению о совете МКД по адресу:
Попова 136 _____,
утвержденному решением общего собрания
собственников помещений в МКД (протокол №
1/2020 от 11.10.2020 г.)

Примерная форма годового отчёта совета

Отчёт совета многоквартирного дома по адресу:

о проделанной работе за 202_/202_ гг.

Совет многоквартирного дома избран решением общего собрания собственников, оформленного протоколом от _____._____._____ №____, в составе следующих лиц:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____

Председателем совета дома из числа этих лиц является _____

Срок полномочий совета: до _____._____._____.

1. Выявленные советом факты нарушения нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, непредоставления коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

Дата	Содержание нарушений	Чем зафиксировано <i>(акт с участием управляющей организации, акт без ее)</i>	Результат <i>(перерасчёт платы, устранение недостатков и т.д.)</i>

		<i>участия)</i>	

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю и т.д.):

2. Обращения совета, в том числе председателя, в управляющую организацию при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений

Дата	Содержание обращения	Результат рассмотрения

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю, повторному обращению в УО, обращению в органы надзора и т.д.):

3. Обращения совета, в том числе председателя, в органы государственной власти и местного самоуправления при выполнении полномочий Совета МКД и результаты рассмотрения таких обращений

Дата	Куда направлено	Содержание обращения	Результат рассмотрения

Требующиеся дальнейшие мероприятия (по контролю, повторному обращению и т.д.):

4. Иная работа:

Подготовка и проведение общего собрания собственников, а именно:

Реализация решений, принятых общим собранием собственников, а именно

Принятие решений о текущем ремонте общего имущества собственников помещений в случае наделения совета дома таким полномочием, а именно

С материалами работы совета многоквартирного дома можно ознакомиться у председателя совета.

Отчёт подготовлен на основании подп. 6 ч. 5 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Состав информации, включаемой в отчет Управляющей организации об исполнении Договора:

а) сведения о соответствии в течение отчетного года фактических перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Перечню работ, услуг, техническим регламентам, требованиям ч. 1.1 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и утвержденным Правительством РФ правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, минимальному перечню работ, услуг;

б) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанного с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;

в) сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством РФ правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

г) количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанного с этим снижения платы за коммунальные услуги;

д) количество предложений, заявлений и жалоб собственников помещений и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

е) порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ;

ж) случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ с указанием видов, объемов и стоимости таких работ;

з) случаи изменения Перечня работ, услуг в соответствии с порядком, установленным условиями Договора;

и) информация о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм и о зачете таких сумм в счет обязательств собственников помещений по оплате содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

к) результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.