

Характеристика многоквартирного дома
и границы эксплуатационной ответственности

1. Характеристика многоквартирного дома

1.	Адрес многоквартирного дома	город Магнитогорск Челябинской области, улица Советской Армии, дом 29, корпус 3
2.	Строительный адрес	индивидуальная
3.	серия, тип постройки	2018
4.	год постройки	15
5.	Число наземных этажей	1
6.	Число подземных этажей	134
7.	количество квартир	18
8.	количество нежилых помещений	11844,8
9.	общая площадь здания	7487,1
10.	общая площадь жилых помещений	2290,1
11.	общая площадь нежилых помещений	1554,57
12.	общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	0
13.	степень износа по данным государственного технического учета	-----
14.	год последнего комплексного капитального ремонта (или выборочного)	-----
15.	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества	1424
16.	кадастровый номер земельного участка	74-33-0216004-6540
17.	установлены общедомовые приборы учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов:	
▪	тепловой энергии, используемой на нужды отопления	Да
▪	холодной воды на нужды ХВС	Да
▪	Горючей воды	Да
▪	электрической энергии на нужды электроснабжения	да

2. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации

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

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

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

- со строительными конструкциями - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения - в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при этом указанные отключающие устройства находятся в эксплуатационной ответственности управляющей организации), первого запорно-регулирующего крана на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- по внутридомовой инженерной системе водоотведения - плоскость присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику канализационного стояка общей домовой системы водоотведения;
- по внутридомовой системе отопления - первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома;
- по внутридомовой системе электроснабжения - по жилым помещениям - от вводного распределительного устройства 0,4 кВ до Контактного соединения кабельной разделки в этажном электрощите, по нежилым помещениям - согласно индивидуальному акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его
технического состояния

I. Состав общего имущества

1. межквартирные лестничные площадки,
2. лестницы,
3. лифты,
4. лифтовые шахты,
5. коридоры,
6. технический этаж,
7. подвал,
8. крыша,
9. механическое оборудование,
10. электрическое оборудование,
11. санитарно-техническое оборудование, находящееся в данном доме за пределами или
внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,
12. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и
благоустройства;
13. система дымоудаления;
14. система пожаротушения.

II. Характеристика технического состояния общего имущества

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика
I. Помещения и инженерные коммуникации общего пользования		
Помещения общего пользования	2 290,1 м2	в нормальном состоянии
коридор	870,03 м2	в нормальном состоянии
лифтовой холл	245,0 м2	в нормальном состоянии
незадымляемая лестница	192,00 м2	в нормальном состоянии
лифтовые шахты	3,3 м2	в нормальном состоянии
машинное отделение	31,4 м2	в нормальном состоянии
балконы (МОП)	948,8 м2	в нормальном состоянии
Тамбур	158,8 м2	в нормальном состоянии
помещение консержки	7,3 м2	в нормальном состоянии
санузлы	4,6 м2	в нормальном состоянии
помещение для предметов уборки	2,77 м2	в нормальном состоянии
пункт охраны	8,13 м2	в нормальном состоянии
Технические помещения		в нормальном состоянии
Электрошитовая	7,3 м2	в нормальном состоянии
Узел ввода, насосная	17,4 м2	в нормальном состоянии
Индивидуальный тепловой пункт	34,6 м2	в нормальном состоянии
Крыша	технология	в нормальном состоянии
Фасад	Навесная фасадная система с воздушным зазором «Декот- XXI-1»	в нормальном состоянии
Двери наружные	Металлопластиковые утепленные	в нормальном состоянии

Двери внутренние	Деревянные по ГОСТ 26919-86	в нормальном состоянии
Окна	ПВХ по ГОСТ 23166	в нормальном состоянии
Водосточные желоба/водосточные трубы	1	
Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	Теплосчетчик Водомеры, электросчетчики	
II. Земельный участок, входящий в состав общего имущества многоквартирного дома		
Общая площадь	1424	
Кадастровый номер	74:33:0216004:6540	

III. Описание условий, влияющих на качество предоставления коммунальных услуг
Техническое состояние внутридомовых систем отопления, холодного водоснабжения на
дату заключения настоящего договора сторонами не оценено в связи с отсутствием
доступа.

Порядок представления Управляющей организацией собственникам помещений и иным потребителям в многоквартирном доме информации об исполнении Договора

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

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет потребителям необходимого информацию в указанных ниже порядке, случаях и сроки:

1) путем размещения нижеуказанной информации на информационных стендах, установленных в подъездах многоквартирного дома, а также расположенных в помещениях Управляющей организации, в месте, доступном для всех потребителей:

а) о дате заключения Договора, о дате начала управления многоквартирным домом, об Управляющей организации в объеме информации, указанной в разделе 1 Приложения № 1 к Договору, о контролируемых органах (и об изменении такой информации), о требованиях к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями – в течение 5 рабочих дней после даты заключения договора (или изменения указанной информации);

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

в) о дате начала (или прекращения) предоставления Управляющей организацией по Договору коммунальных услуг по их видам, - в течение 5 рабочих дней после даты заключения (или расторжения) договора с ресурсоснабжающей организацией, или согласования с ресурсоснабжающей организацией такой даты;

г) о размерах тарифов на коммунальные ресурсы, о порядке и форме оплаты за коммунальные услуги, об установке приборов учета ресурсоснабжающей организацией, о показателях качества коммунальных услуг, и иной информации, касающейся предоставления коммунальных услуг и указанной в пп. «п» п.31 Правил предоставления коммунальных услуг – в течение 5 рабочих дней после заключения договора с ресурсоснабжающей организацией или после соответствующих изменений;

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

е) о дате окончания выполнения каждого вида ремонтных работ (этапа таких работ) – в течение одного рабочего дня до дня окончания выполнения соответствующих ремонтных работ;

ж) ежегодный отчет о выполнении Договора управления за прошедший год – в течение первого квартала текущего года.

з) о специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт лифтов – в течение 3-х дней после даты заключения Управляющей организацией соответствующего договора со специализированной организацией;

и) о созыве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом – не позднее, чем за 7 календарных дней до дня проведения общего собрания, а о результатах такого собрания – в сроки, установленные в Жилищном кодексе РФ.

2) путем указания информации в платежном документе:

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

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

в) о Представителях Управляющей организации, указанных в Приложении № 1 к Договору, выполняемых ими функций и об их взаимоотношениях с потребителями при исполнении Договора Управляющей организацией - в срок представления первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией договора с Представителем;

г) о целях обработки персональных данных, их перечне, а также о наименовании и адресе лица, осуществляющего обработку персональных данных по поручению Управляющей организации в соответствии с Приложением №8 к Договору, - в срок представления лицам, обязанным вносить плату по Договору, первого платежного документа для внесения платы по Договору, в т.ч. после даты заключения Управляющей организацией с Представителем договора, содержащего поручение на обработку персональных данных;

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

е) о платежных агентах Управляющей организации, с которыми Управляющая организация заключила договор на прием платы граждан, подлежащей внесению Управляющей организации по Договору, о порядке уплаты (в том числе о размерах) вознаграждения при внесении потребителями такой платы через платежных агентов – при представлении первого платежного документа, по которому плата может вноситься через платежных агентов;

ж) о необходимости уплаты вознаграждения (комиссии банка) при внесении гражданами в Управляющую организацию платы по Договору любыми способами, допускаемыми действующим законодательством, без участия платежных агентов;

з) о дате передачи потребителями показаний индивидуальных, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, указанной в п.2 раздела III Приложения № 15 к Договору, не позднее которой потребитель может реализовать свое право на передачу Управляющей организации таких показаний для целей их учета в расчете размера платы за коммунальные услуги в соответствующем расчетном периоде.

е) не реже 1 раза в квартал о:

- применении в случае непредоставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в пункте 59 Правил предоставления коммунальных

услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354;

- последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в записное помещение жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

3) путем передачи информации лично потребителю с отметкой о получении или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления;

- а) о правильности расчетов за оказанные и предоставленные услуги и выполненные работы по письменному или устному обращению потребителя в Управляющую организацию непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с потребителем.

При необходимости получения потребителем указанных в настоящем пункте справок непосредственно от Управляющей организации, Управляющая организация обязана выдать такому потребителю соответствующие документы при его обращении в Управляющую организацию;

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

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

II. Порядок представления Управляющей организацией информации об исполнении условий Договора собственникам помещений, осуществляющим контроль деятельности Управляющей организации

Информация об исполнении Управляющей организацией условий Договора представляется путем ознакомления с ней собственника помещения по месту нахождения Управляющей организации: о перечне, объемах, качестве, периодичности и сроках оказания услуг и выполненных работ, а также иной информации, запрашиваемой собственником помещения в рамках осуществления контроля за исполнением Договора Управляющей организацией, в порядке установленном в Приложении № 18 к Договору, – в течение 10 рабочих дней с даты обращения собственника помещения в устной или в письменной форме в Управляющую организацию для получения такой информации.

III. Порядок представления Управляющей организацией информации о деятельности по управлению многоквартирными домами

Информация о деятельности по управлению многоквартирными домами в объеме и сроки, установленные в Стандарте раскрытия информации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, размещается Управляющей организацией на официальном сайте в сети Интернет, указанном в Приложении № 1 к Договору.

**Перечень
уполномоченных собственниками лиц и их обязанности**

I. Определение уполномоченного собственниками лица для осуществления взаимодействия с Управляющей организацией по управлению многоквартирным домом

1. Для целей исполнения полномочий, связанных с хранением экземпляра Договора, составленного для собственников помещений, с проверкой правильности составления, визированием и хранением ежегодного Перечня работ, услуг, с хранением актов выполненных работ, оказанных услуг с участием в переговорах по спорам, связанным с исполнением Договора уполномоченным лицом выступает: *Скляркова Юлия Валерьевна - собственник квартиры 34 (право № 74:33-02/16004-7013-74/033/2020-3 от 30.06.2020 г.).*

2. Для целей осуществления полномочий, связанных с уведомлением или согласованием случаев и порядка выполнения непредвиденных работ (п.5 и п.6 Приложения №11 к Договору), с изменением Перечня работ, услуг, (п.3, 4 Приложения №11 к Договору), с согласованием случаев и порядка выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества (раздел 4.2 Договора), с приемкой и подписанием актов выполненных работ и оказанных услуг (п.4.1.6 и 4.1.7 Договора), уполномоченным лицом выступает: *Азеева Валентина Викторовна - собственник квартиры 32 (право № 74:33-02/16004-7011-74/130/2020-3 от 24.09.2020).*

3. Для целей осуществления полномочий, связанных с осуществлением контроля за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору, уполномоченным лицом выступает: *Чурилова Юлия Алексеевна - собственник квартиры 74 (право № 74:33-02/16004-7053-74/033/2019-3 от 29.03.2019).*

4. Изменение информации об уполномоченных лицах, их контактных телефонах, адресах и сроках действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организацией председателем совета многоквартирного дома письменным уведомлением с приложением копий подтверждающих документов (например, копии протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего).

5. Срок действия полномочий лиц, указанных в п. 1 настоящего Приложения, равен сроку действия Договора, указанному в п. 2.2. Договора, за исключением случаев принятия в период действия Договора общим собранием собственников решения о выборе нового уполномоченного лица и о прекращении полномочий предыдущего, а также случаев объективной невозможности исполнения уполномоченным лицом своих обязанностей.

Требования

к пользователям помещений в многоквартирном доме, наймодателям и арендодателям, обеспечивающим исполнение условий Договора

I. Требования к потребителям, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, по соблюдению правил пользования помещениями

1. Потребители, пользующиеся помещениями в многоквартирном доме, обязаны 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 нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

г) не использовать теплоснабжение в системах 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 строения;

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 помещениях работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества дома;

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

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы.

II. Требования к собственникам помещений в многоквартирном доме, предоставляющим помещения в пользование гражданам и иным лицам

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

2.1. В течение 3 дней с даты заключения Договора направить наймодателям и арендаторам уведомление о выбранной Управляющей организации, о видах предоставляемых им Управляющей организацией коммунальных услуг и о порядке внесения платы за коммунальные услуги, о размерах платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, сроках их действия и о порядке получения наймодателями и арендаторами иной информации, в том числе от Управляющей организации, об условиях исполнения Договора, в том числе, в части обязанности наймодателей и арендаторов.

2.2. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия Договора представлять наймодателям (арендаторам) указанную в п.2.1 настоящего Приложения информацию непосредственно в момент заключения такого договора.

2.3. При заключении соглашений об изменении условий Договора, касающихся изменения отношений, указанных в п.2.1. настоящего Приложения, уведомлять наймодателя (арендатора) о соответствующих изменениях в срок, обеспечивающий исполнение Договора.

2.4. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-наимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее даты начала управления Управляющей организацией многоквартирным домом по Договору, если такая информация не содержится в составе документации, переданной Управляющей организации в соответствии с п.3.4 Договора.

2.5. Информировать Управляющую организацию о гражданах, внесенных по договорам социального найма и найма после заключения Договора (новых членах семьи наймателя), а также о смене наймателей или арендаторов и о новых наймателях и арендаторах, в срок не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

**Порядок обработки персональных данных граждан
для целей исполнения Договора**

1. Цели обработки персональных данных граждан:

Целями обработки персональных данных являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы по Договору;
- подготовкой и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением документной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взыванием задолженности с потребителей;

2. Операторы по обработке персональных данных

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора является Управляющая организация.

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

В соответствии с ч.16 ст.155 ЖК РФ обработка персональных данных граждан Представителем Управляющей организации на условиях, указанных в настоящем Приложении, осуществляется без согласия граждан.

4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1 настоящего Приложения:

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

5. Перечень действий с персональными данными:

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

6. Общее описание используемых способов обработки персональных данных:

1) с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях;

2) без использования средств автоматизации (при таком способе обработки персональных данных действия по использованию, уточнению, распространению, уничтожению персональных данных в отношении каждого из субъектов персональных данных, осуществляются при непосредственном участии человека); *ведение журналов, реестров, книг, выдачи справок и т.д.*

7. Срок хранения персональных данных

Три года по окончании срока действия договора.

Утвержден
решением общего собрания собственников помещений
в многоквартирном доме
протокол № 1 от 14 апреля 2021 г.

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

Виды работ	Периодичность
1. Работы, необходимые для поддержания содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и стоебов, перекрытий и полов, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и несущих конструкций перегородок, внутренних отделок, полов) 1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: - проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории нормат дания проектом параметрам Устройства внешних наливных; - проверка качества оседания оснований крытых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундамента, коррозии арматуры, растрескивания, трещин, выщелачивания, отслоения от вертикали; - при выявлении нарушений разработки контрольных пунктов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; - проверка состояния гидроизоляции фундамента и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - проведение работ по восстановлению; 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: - проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений и устранение причин его нарушения; - проверка состояния помещений подвала, входов в подвалы и приямков, принятые мер, исключаящих подтопление, загромождение, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; - контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполья, заливных устройств по входу. Устранение выявленных неисправностей; 3. Работы, выполняемые для поддержания состояния стен, пола: - выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, признаков теплоизоляционных свойств, гидроизоляции между половыми частями здания, стенами, несанкционированного водосточных устройств; - выявление трещин, растрескивания, деформаций и трещин в местах размещения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних помещений, стен к наружным стенам из несущих и самонесущих элементов, на конструктивных блоках; - в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение; 4. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания перекрытий и полов: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления тротилов, трещин и сколов; - выявление состояния, характера и величины трещин в слое перекрытия и в местах примыканий и стенах, отслоения защитного слоя бетона и отслоения арматуры, коррозии арматуры; - в случае выявления, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя и отслоения пола, следует провести как профилактику на плитах и на стенах в местах отслаивания, отслоения защитного слоя бетона и отслоения арматуры, коррозии арматуры; - проверка состояния уступов, гидроизоляции и звукоизоляции, детали отслаивания слоя к конструкциям перекрытия (плиты); При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; 5. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания стоебов, дощ: - выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, а также и величина трещин, выщелачивания, отслоения от вертикали; - При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; 6. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания балок (ригелей) перекрытий и полов: - проверка состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогиба, отслоения, коррозии и трещин; - выявление признаков отслоения и отслоения защитного слоя бетона в растительной зоне, оголения и коррозии арматуры, растрескивания стоебов и стоебов балки в стальной зоне. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ 7. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания крыши дома: - проверка крыши на отсутствие трещин; - проверка мембранных покрытий, замещение моч и другого оборудования, расположенного на крыше; - выявление деформаций и повреждений несущих фронтовых конструкций, крепления элементов несущих конструкций крыши, несанкционированного и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу; - проверка состояния защитных бетонных плит от откосов; - проверка в при необходимости очистки кровли и водосточных устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых вод; - проверка в при необходимости очистки кровли от скопления снега и наледи. При выявлении нарушений, повреждений и при необходимости - восстановление их состояние. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ 8. Работы, выполняемые в целях поддержания содержания лестничной: - выявление деформаций и повреждений в местах конструкций, несанкционированного крепления, выбоин и сколов в ступенях, выщелачивания, коррозии арматуры, растрескивания стальных маршевых плит с несущими конструкциями, ступенями и коридорами; При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;	По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 2 раз в год По необходимости, но не реже 1 раз в месяц По необходимости, но не реже 2 раз в год

Порядок определения размера, формирования и использования резервов

Настоящий порядок устанавливает виды резервов, порядок определения их размера в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, порядок формирования и расходования средств резервов на период действия Договора.

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

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

2. Средства, предназначенные на создание резервов, указанных в п.1 настоящего Приложения, включаются в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения. В целях определения такой платы размер каждого из резервов рассчитывается ежегодно (расчетный резерв). Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в части целевых средств плателщиков, предназначенных для формирования резервов на каждый год действия Договора определяется исходя из суммы каждого расчетного резерва, определенной в порядке, указанном в пунктах 3 и 4 настоящего Приложения.

Фактически резервы формируются Управляющей организацией за счет поступивших целевых средств плателщиков.

3. Размер расчетного резерва на текущий ремонт в целях определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется из расчета не более планово-договорной стоимости каждого вида ремонтных работ, на финансирование которых создается резерв, определяемой в порядке, установленном в п.5.4 Договора. Сумма расчетного резерва на текущий ремонт в каждом году его создания определяется:

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

б) в году проведения соответствующего вида ремонтных работ – из расчета разницы между планово-договорной стоимостью таких работ, определенной с учетом ее индексации в порядке, указанном в п.5.4 Договора, и суммы созданного соответствующего резерва до начала года проведения соответствующего вида ремонтных работ.

4. Резерв на выполнение непредвиденных работ рассчитывается Управляющей организацией в течение всего срока действия Договора в целях создания возобновляемого источника финансирования непредвиденных работ. Если в течение первого и каждого следующего года действия Договора отсутствовала необходимость выполнения непредвиденных работ, или сумма расчетного резерва на непредвиденные работы за отчетный год превышает стоимость фактически выполненных непредвиденных работ, неиспользованная сумма такого расчетного резерва учитывается в сумме создаваемого расчетного резерва на непредвиденные работы на каждый следующий год действия Договора.

Размер расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ определяется на каждый год действия Договора в сумме, установленной в разделе 3 Перечня работ, услуг.

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

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

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

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 и в порядке:

а) Перечень работ, услуг может быть расширен дополнительными работами, услугами, не предусмотренными Минимальным перечнем работ, услуг, (далее – дополнительные работы, услуги);

б) из Перечня работ, услуг могут быть исключены все или отдельные виды дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);

в) периодичность выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг, может быть принята более частой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 9 к Договору;

г) периодичность выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) может быть принята как более частой, так и более редкой по сравнению с периодичностью, установленной в Приложении № 9 к Договору;

д) сроки (графики) выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг, могут быть изменены по сравнению со сроками (графиками), установленными в Приложении № 9 к Договору, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

Все виды указанных в настоящем пункте изменений, вносимых в Перечень работ, услуг, осуществляются путем принятия соответствующего решения на общем собрании собственников помещений, или путем согласования с уполномоченным лицом, если такие полномочия переданы уполномоченному лицу решением общего собрания собственников.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с уполномоченным лицом 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 выполнять эти работы в указанный в Приложении № 9 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 п.4.1.5 Договора;

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.

5. Принятие решения Управляющей организацией о необходимости выполнения непредвиденных работ из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг (возникающей по результатам очередного осмотра общего имущества, по предписанию контролирующих и надзорных органов, в результате вандальных действий и в иных случаях), не

приводит к изменению Перечня работ, услуг. Непредвиденные работы выполняются за счет средств резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого для указанных целей ежегодно в размере, указанном в разделе 4 Приложения № 10 к Договору.

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.

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

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

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

6. Если в период исполнения Договора Управляющая организация выявила необходимость выполнения непредвиденных неотложных работ, стоимость которых превышает сумму резерва на выполнение непредвиденных работ, сформированного по состоянию на конец месяца, в котором Управляющая организация выполнила такие работы, собственники помещений обязаны принять решение о включении таких работ в Перечень работ, услуг с определением источника их финансирования, если иное изменение Перечня работ, услуг не будет согласовано с уполномоченным лицом, в соответствии с пп. «б» п.4 настоящего Приложения.

7. Изменение Перечня работ, услуг решением общего собрания собственников помещений в случае, указанном в п.2 настоящего Приложения, осуществляется путем внесения изменений в Договор.

8. Изменение Перечня работ, услуг по согласованию с уполномоченным лицом в случаях, указанных в пункте 4 настоящего Приложения, осуществляется путем подписания Управляющей организацией и уполномоченным лицом соглашения о соответствующих изменениях и не требует внесения изменений в Договор. Информация о таком изменении Перечня работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей в порядке, установленном в Приложении № 5 к Договору.

АКТ

о приемке оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № _____ по пр. (ул.) _____ 202 г.

« _____ » _____ г. Магнитогорск
дата подписания акта

Мы, нижеподписавшиеся, Уполномоченное лицо,

(Ф.И.О., адрес, телефон)

действующее на основании решения общего собрания собственников _____ в лице _____ и представитель Управляющей организации _____

(Ф.И.О., должность)

действующий на основании _____ № _____ составили настоящий акт о том, что за период в соответствии с п. 4.1.6 Договора от _____ выполнены работы и оказаны услуги, включенные в Перечень работ, услуг, на _____ год.

Результат принятия работ Уполномоченным лицом _____ - работы выполнены без недостатков (или, замечаний нет) _____ или работы выполнены с недостатками _____ (Должностным лицом Управляющей организации при составлении одностороннего акта)

При наличии замечаний:

выдач услуг, работ и имеющихся по ним недостатков _____

согласованные сроки исправления недостатков _____

принятие работ (услуг), после устранения недостатков _____ - недостатки устранены, работы приняты (выполнены), _____

В соответствии с Приложением № 12 к Договору размер платы за содержание и ремонт жилого помещения: подлежит перерасчету (уменьшению) на _____, Расчет прилагается, или не подлежит перерасчету (уменьшению), _____

Настоящий акт является основанием для определения Управляющей организацией стоимости оказанных услуг и выполненных работ за период, указанный в настоящем акте.

При первичной приемке работ:

Уполномоченное лицо _____ / _____
дата _____ / _____

Представитель Управляющей организации _____

дата _____ / _____

При вторичной приемке работ в случае необходимости устранения недостатков:

Уполномоченное лицо _____ / _____
дата _____ / _____

Представитель Управляющей организации _____

дата _____ / _____

АКТ

установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества « _____ » _____ 202 г.

г. Магнитогорск

I. Фиксация отсутствия или некачественного предоставления услуг

1.1. Настоящий акт составлен о том, что « _____ » _____ 202 г. с _____ час. _____ мин. в многоквартирном доме № _____ (квартира № _____) по адресу: г. _____, ул. _____, на границе эксплуатационной ответственности имел место _____

(наименование услуги, вид и характер нарушения)

1.2. О факте отсутствия (некачественного предоставления) услуг управляющая организация была извещена _____ (способ, дата и время извещения)

1.3. Факт отсутствия (некачественного предоставления) услуг был установлен с помощью:

(название и тип прибора, фото-видео съемка, сводный показаний, данные измерения параметров качества, др)

1.4. Дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги « _____ » _____ 20 _____ г. « _____ » _____ час. _____ минут.

1.5. Факт нарушения качества коммунальной услуги _____ (подтвердился, не подтвердился)

1.6. Подписи сторон:

Собственник помещения / Уполномоченное _____

Представитель Управляющей организации, действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

II. Фиксация восстановления предоставления услуг надлежащего качества

2.1. Фактическое восстановление предоставления услуг надлежащего качества в многоквартирный дом № _____ (квартира № _____) по адресу: г. _____ 202 г. в _____ час. _____ мин. произошло « _____ » _____ 202 г. в _____ час. _____ мин.

2.2. Фактическое время (объем) отсутствия или некачественного предоставления услуг составило: _____ суток (часов) или _____ (м3, ед. т.д.)

2.3. Отсутствие или некачественное предоставление услуг произошло вследствие:

(причины действия непреодолимой силы, было связано с устранением угрозы здоровью, жизни граждан;

предупреждением ущерба имуществу (указать обстоятельства), было связано с аварией на наружных сетях и сооружениях _____

(указать № и дату акта об аварии) или другие причины)

2.4. За время отсутствия (предоставления ненадлежащего качества) услуг Управляющая организация обязана произвести перерасчет размера платы за услуги (за расчетный период _____) всем потребителям в многоквартирном доме или потребителям в квартире(х) – многоквартирного дома.

2.5. Подписи сторон

Собственник помещения / Уполномоченное лицо _____

Представитель управляющей организации, действующий на основании _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

(Ф.И.О., должность, телефон)

Условия

предоставления коммунальных услуг, требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг, информация о тарифах на коммунальные ресурсы и особенности порядка определения размера платы за коммунальные услуги

1. Условия предоставления коммунальных услуг, регулируемые с Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6.05.2011 г. № 354 устанавливает:

- начало предоставления коммунальных услуг (пп. «а» п. 3 Правил № 354);
 - требования к качеству предоставляемой коммунальной услуги (коммунальных услуг);
 - периодичность и порядок проведения Управляющей организацией проверок наличия или отсутствия приборов учета и их технического состояния; достоверности предоставленных потребителям коммунальных услуг сведений о показаниях таких приборов учета;
 - порядок определения объема предоставленных коммунальных услуг и размера платы за коммунальные услуги;
 - порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 - порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
 - порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия потребителей в занимаемом помещении;
 - основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг;
 - обязанности, права и ответственность потребителей и Управляющей организации, исполнителя коммунальных услуг в отношениях по предоставлению (потреблению) коммунальных услуг.
- Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.05.2006г. № 307 (далее – Правила № 307) применяются при расчетах за коммунальные услуги отопления.

2. Условия, регулируемые Договором.

- 2.1. Коммунальные услуги холодного водоснабжения, водоотведения, предоставляются:
 - 1) с использованием централизованных систем инженерно-технического обеспечения круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;
 - 2) коммунальные услуги горячего водоснабжения предоставляются с использованием централизованной системы горячего водоснабжения. Горячее водоснабжение потребителей осуществляется круглосуточно в течение срока действия Договора с учетом перерыва на планово-профилактические работы системы теплоснабжения по графику, устанавливаемому Теплоснабжающей организацией и иных перерывов, допускаемых Правилами предоставления коммунальных услуг;
 - 3) коммунальные услуги отопления предоставляются с использованием централизованной системы теплоснабжения многоквартирного дома круглосуточно в течение отопительного периода, начало и окончание которого определяется органом местного самоуправления.

2.2. Требования к качеству коммунальных услуг установлены в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг. Управляющая организация не несет ответственности за соблюдение требований к качеству в системе холодного водоснабжения в точках водоразбора до окончания срока выполнения работ по ремонту насоса, установленного Перечнем работ, услуг. До

наступления указанного срока перерасчет размера платы за холодное водоснабжение в связи с несоблюдением требований к давлению холодного водоснабжения в системе холодного водоснабжения не производится.

При установлении фактов нарушения качества коммунальных услуг, кроме случая исключения ответственности Управляющей организацией, указанного в настоящем пункте, составляется акт нарушения качества коммунальных услуг в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и по форме, приведенной в Приложении №14 к Договору, с учетом раздела 3 приложения № 4.

2.3. Если в расчетном месяце у Управляющей организации наступила ответственность перед собственниками и потребителями за неисполнение требований к качеству коммунальных услуг водоотведения, установленных Приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, по вине потребителей, допустивших засор внутрисовых канализационных систем, и информация о таких потребителях, допустивших засор внутрисовых канализационных систем, и информация о полномоченном лицом и одним или несколькими потребителями, Управляющая организация не несет такую ответственность перед потребителями, допустившими засор канализационных систем в соответствующем расчетном месяце. Управляющая организация вправе предъявить таким потребителям возмещение понесенных ею убытков.

2.4. При непредоставлении собственником нежилого помещения в Управляющую организацию информации, указанной в п.4.3.3 Договора и неполучении Управляющей организацией подтверждения от ресурсоснабжающей организации о наличии у собственника нежилого помещения (или пользователя соответствующего помещения) заключенного договора ресурсоснабжения с соответствующей ресурсоснабжающей организацией, Управляющая организация вправе предъявить к оплате такому собственнику стоимость коммунальных услуг, определенную исходя из порядка расчета размера платы за коммунальные услуги по соответствующему помещению, установленному Правилами предоставления коммунальных услуг без учета условий, указанных в п.6.2.5 Договора.

III. Информация о регулируемых тарифах на коммунальные ресурсы используемые в расчете размера платы за коммунальные услуги (на дату заключения Договора)

Вид коммунальных услуг	Виды тарифов	Размер тарифа	Реквизиты нормативных правовых актов, которыми установлены тарифы
Отопление	однотарифный	1 408,59 руб./Гкал	Постановление Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 26.06.2018 г. № 35/1 (в ред. постановления от 27.12.2019 г. № 103/44)
Холодное водоснабжение	однотарифный	27,67 руб./м³	Постановление Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 29.11.2018 г. № 77/51
Водоотведение	однотарифный	23,94 руб./м³	

III. Требования к обеспечению учета объемов коммунальных услуг в т.ч. с учетом их перерасчета

1. Управляющая организация снимает показания общедомового прибора учета коммунальных ресурсов с 23 по 25 число каждого месяца, и заносит соответствующие показания в журнал учета показаний общедомовых приборов учета.
2. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета потребители вправе ежемесячно снимать их показания с 15 по 20 число каждого месяца и передавать их Управляющей организации до 20 числа каждого месяца любым из следующих способов: по телефону, посредством электронной почты, указанной Управляющей организацией, на бумажном носителе в специально оборудованные ящики, на сайт управляющей организации, указанный на платежном документе иным способом.
3. Управляющая организация осуществляет снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей) в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством РФ.
4. Собственники помещений и потребители обязаны обеспечивать сохранность и надлежащую техническую эксплуатацию установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно

проинформировать Управляющую организацию о планируемой дате снятия показаний прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, используя соответствующие указания Управляющей организации.

5. При привлечении к установке индивидуального (квартирного, комнатного) прибора учета третьих лиц собственники помещений и потребители обязаны обеспечить участие Управляющей организации в приеме такого прибора учета в эксплуатацию путем обращения в Управляющую организацию письменно или устно по телефону.

6. Показания вновь установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета принимаются к расчету размера платы за коммунальные услуги со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию Управляющей организацией.

7. Собственники жилых помещений коммерческого использования и потребители в жилых помещениях извещают Управляющую организацию путем направления письменного заявления об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих, в жилых помещениях лиц, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным (квартирным, комнатным) прибором учета, а срок не позднее 5 рабочих дней с даты произошедших изменений.

8. В целях перерасчета размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия потребителя, документа, требуемые в указанном случае Правилами предоставления коммунальных услуг для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, представляется потребителем по месту нахождения Управляющей организации.

9. Если показания индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета представлены собственниками помещений и нанимателями за несколько расчетных периодов, в течение которых произошло изменение тарифов на коммунальные ресурсы, начисление платы (дончисление) для таких потребителей производится по тарифам, действующим на последний день расчетного периода, за который были предоставлены показания приборов учета, если объем потребления коммунальной услуги за каждый месяц, в котором не были представлены показания приборов учета, не может быть показан потребителем.

10. Если при выполнении работ по замене внутриквартирного оборудования систем отопления и (или) горячего водоснабжения и (или) холодного водоснабжения требуется слив воды (теплоносителя), потребитель обязан оплатить Управляющей организации стоимость таких работ и соответствующих объемов воды (теплоносителя), определяемых Управляющей организацией.

В указанном случае Управляющая организация обязана исключить соответствующий объем коммунального ресурса из объема обременяемого потребления такого коммунального ресурса в соответствующем расчетном периоде, если такой объем учитывается при определении размера платы за коммунальные услуги потребителям в многоквартирном доме в соответствующем расчетном периоде.

Порядок предоставления платежных документов для внесения платы по Договору

1. Платежный документ, предназначенный для внесения платы по Договору, является единым для указанных в Договоре видов платы и представляется к оплате лицам, обязанным вносить плату по Договору Управляющей организацией.

Взносы на капитальный ремонт Договора взимаются на специальный счет управляющей организации по отдельному платежному документу (при условии выбора собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта – на спецсчете).

2. Форма платежного документа для внесения платы по Договору определяется Управляющей организацией в зависимости от возможности использования технических средств (программных продуктов), позволяющих формировать платежные документы. Информация о показателях и иных сведениях, требуемая для включения в платежный документ Правил предоставления коммунальных услуг, и приказом Министра от 26.01.2018 № 43/пр, подлежат включению в платежный документ в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3. Платежным – Гражданин платежный документ представляется к оплате путем его доставки по адресу помещения в многоквартирном доме в почтовый ящик.

4. Гражданин, намеренный произвести частичную, предельную оплату или оплату долга, вправе проинформировать Управляющую организацию о вносимых им суммах в счет оплачиваемых видов услуг.

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

5. Юридическим лицам представляется к оплате расчетная часть платежного документа и счет на оплату, путем их шифрования по почтовому адресу или электронной почте лица, обязанного вносить плату по Договору, и последующего направления подлинников таких документов по почтовому адресу указанных лиц, если иной порядок получения таких подлинников не будет заявлен собственником (иным лицом) в Управляющую организацию.

6. Собственник жилого помещения коммерческого использования и собственник нежилого помещения вносит плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в размере, определенном в Договоре, если иной порядок внесения платы не будет установлен соглашением, заключенным между собственником и Управляющей организацией. Если в соответствии с указанным соглашением обязанности по введению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возлагаются на пользователя помещения, платежный документ представляется к оплате соответствующему пользователю помещения, кроме случая, указанного в п.8 настоящего Приложения.

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

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

10. Разъяснения по информации, содержащейся в платежном (расчетном) документе, представляются собственникам помещений и иным потребителям Управляющей организацией.

Отчет

Управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом*

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

- а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;
- б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купи-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах));
- е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);
- ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведений о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб - с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);
 - и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;
 - к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходов таких сумм;
 - л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
 - м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначению (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);
 - н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

* - Указывается год, предшествующий текущему году, в котором предоставляется отчет.

Контроль над исполнением Договора Управляющей организацией

1. Любой собственник помещения, наряду с членами совета многоквартирного дома, имеет право осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией своих обязательств по Договору путем:
 - получения от Управляющей организации необходимой для осуществления контроля информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по Договору, о фактических сроках выполнения осмотров, оказания услуг и выполнения работ и о причинах их переноса или невыполнения;
 - участия в осмотрах общего имущества, проводимых Управляющей организацией;
 - проверки объема, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ Управляющей организацией по Договору;
 - предъявления к Управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения;
 - обращения в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственной контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, с целью проверки соответствия содержания общего имущества многоквартирного дома установленным действующим законодательством требованиям;
 - обращения в органы местного самоуправления в целях осуществления ими контроля за исполнением Управляющей организацией условий Договора;
 - привлечение за свой счет для контроля качества выполняемых по Договору Управляющей организацией работ и услуг сторонних организаций, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде;
 - получения от Управляющей организации информации о правильности исчисления представляемых к оплате размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иной платы по Договору.
2. Контроль за деятельностью Управляющей организации уполномоченными лицами, осуществляется, помимо способов, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, путем:
 - участия в измерениях, испытаниях, проверках Управляющей организацией элементов общего имущества в многоквартирном доме;
 - присутствия при выполнении работ и услуг по Договору, если это допускается требованиями правил техники безопасности при производстве соответствующих работ, услуг;
 - рассмотрения отчетов, предусмотренных пунктом 3.12 Договора;
 - осуществления проверки надлежащего ведения и актуализации технической документации и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом.
3. Если в качестве уполномоченного лица выступает председатель совета многоквартирного дома, то полномочия, указанные в п. 2 настоящего Приложения, он осуществляет на основании доверенности, выданной собственниками помещений.
4. В рамках осуществления контроля за деятельностью Управляющей организации, проводимого в соответствии с п. 1, п. 2 настоящего Приложения, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации о внутреннехозяйственной деятельности Управляющей организации, к которой относится информация о затратах Управляющей организации, в том числе: информация о видах и суммах произведенных расходов, относящихся к организации финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации (в т.ч. о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат и т.п.) или к условиям выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг (договоры с поставщиками и подрядчиками, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

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

1. Перечень технической документации			
№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания
1. Техническая документация на многоквартирный дом			
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на многоквартирный дом)		
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме		
4.	Акта осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности; 4.1. инженерных коммуникаций 4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета 4.3. общих (квартирных) приборов учета 4.4. индивидуальных приборов учета 4.5. механического оборудования 4.6. электрического оборудования 4.7. санитарно-технического оборудования 4.8. иного обслуживаемого более одного помещения в многоквартирном доме 4.9. отдельных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества		
5.	Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)		

II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы

6.	Кадастровый план (карта) земельного участка	
7.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома	
8.	Акт приемки в эксплуатацию многоквартирного дома	
9.	Акт освидетельствования скрытых работ	
10.	Протокол измерения шума и вибрации	
11.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями	
12.	Акты установки и приема в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета	
13.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживаемое более одного помещения в многоквартирном доме оборудование	
14.	Акты передачи управляющей организацией комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки многоквартирного дома в эксплуатацию	
15.	Иные документы, определенные решением общего собрания собственников помещений	

Примечание: указание на форму документа: оригинал, нотариально заверенная копия, копия, заверенная органом, выдавшим документ, ксерокопия или др.

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

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

- техническую и иную документацию на многоквартирный дом в соответствии с порядком, установленным частью 10 статьи 162 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества и Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;
- реестр собственников помещений, нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, включая персональные данные всех проживающих граждан, зарегистрированных в жилых помещениях, реестр собственников нежилых помещений и арендаторов (пользователей) нежилых помещений (при наличии такой информации), включая информацию об осуществлении или видах деятельности (при наличии такой информации);
- документы регистрационного учета граждан в составе и по форме, установленных Правительством Российской Федерации;
- информацию о лицах, пользующихся общим имуществом в многоквартирном доме, и условиях договоров об использовании общего имущества в многоквартирном доме, а также подлинный экземпляр такого договора, если он был передан на хранение лицу, ранее управляющему многоквартирным домом или Управляющей организации в период управления ею многоквартирным домом;

д) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными (квартирными) приборами учета, в том числе – информацию о каждом установленном индивидуальном (квартирном) приборе учета (технические характеристики, дата установки, факты

замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

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

ж) журнал учета показаний общедомовых приборов учета и информация о показаниях индивидуальных приборов учета по всем помещениям на последнюю дату снятия таких показаний стороной, передающей документы (указанная информация представляется за период не менее 3х лет до даты ее передачи);

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

**Требование о хранении информации у исполнителя коммунальных услуг о показаниях ОПУ и ИПУ в течение 3х лет установлено тт. «е» п.31 Правил № 354.*