1. Управляющая организация обязана:

1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации.

1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ, и (или) Правила оказания услуг, выполнения работ), в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору (далее – Перечень услуг и работ), и последующими изменениями и дополнениями к нему услуг и работ, в том числе работ по текущему ремонту общего имущества, на основании актов осмотра общего имущества, в пределах стоимости таких услуг и работ, утвержденной общим собранием Собственников либо определенной в порядке, установленном настоящим Договором.

Работы и услуги, не включенные в Договор, оплачиваются Собственниками дополнительно.

1.3. Предоставлять Собственнику и лицам, на законном основании пользующимся его помещением в Многоквартирном доме (потребителям), коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) теплоснабжение (отопление);

д) электроснабжение;

1.4. С целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях, заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, указанных в подпункте 3.1.3. пункта 3.1. настоящего Договора, от своего имени и в интересах Собственников. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в случае если вина Управляющей организации документально подтверждена.

1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, заявки по телефонам, оперативно устранять причины аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственников или потребителей, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Размещать сведения о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, в течение срока

действия Договора путем размещения информации на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: http://www.reformagkh.ru, а также на информационных стендах в помещении Управляющей организации и на сайте Управляющей организации.

1.8. Хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

1.9. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и предоставление услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а именно:

1.9.1. Самостоятельно проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заключать с ними договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями.

1.9.2. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

1.9.3. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

1.9.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законном основании пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо посредством письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законном основании пользующиеся его помещением в Многоквартирном доме, вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ, а в случае аварийной ситуации предоставлять доступ в помещение сотрудникам аварийных служб незамедлительно.

1.10. Оформлять работы (услуги), оказываемые (проводимые) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также неотложные непредвиденные услуги и работы, актами выполненных работ и направлять их председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу Собственников). В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ указанное лицо обязано подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ (услуг). По истечении указанного срока, при отсутствии мотивированного отказа, работы (услуги) считаются принятыми Собственниками.

1.11. Направлять своего представителя для составления акта по фактам причинения вреда имуществу Собственника (-ов), по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества, непредставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

1.12. Осуществлять ввод в эксплуатацию установленного Собственником индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в

эксплуатацию.

1.13. При наличии в Многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Представлять Собственнику по его требованию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

1.14. Принимать от Собственников плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

1.15. Организовать и вести прием Собственников и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, по вопросам, касающимся данного Договора. Рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.16. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые возможно проводить в Многоквартирном доме. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенные решением общего собрания Собственников, в том числе заключать энергосервисные договоры.

1.17. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, при выборе Собственниками в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – формирование его на специальном счете.

1.18. Все обязательные услуги и работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме входящие в Минимальный перечень услуг и работ считаются предусмотренными в Договоре независимо от решения общего собрания Собственников, а выполнение неотложных услуг и работ, которые невозможно было предвидеть при заключении Договора, должно быть дополнительно компенсировано Собственниками.

О необходимости выполнения неотложных непредвиденных услуг и работ по их видам и объемам, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников.

При выполнении неотложных непредвиденных услуг и работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, указанных в Приложениях №2 к настоящему Договору.

1.19. Информировать Собственников об изменении размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг

путем размещения в платежном документе (квитанции) уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты выставления платежных документов (квитанций).

1.20. Представлять Собственникам отчет об исполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до истечения срока его действия. Отчет предоставляется устно на общем годовом собрании Собственников, а если такое общее собрание не проводится, то в письменной форме путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников, а также на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: http://www.reformagkh.ru, на официальном сайте Управляющей организации https://novgorod71.ru/. Одновременно письменная форма отчета храниться в помещении Управляющей организации. Отчет должен быть представлен Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования, для ознакомления в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в Многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; а также порядок использования целевых средств Собственников на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ (услуг); информация о суммах, перечисленных Управляющей организацией в адрес поставщиков коммунальных ресурсов; информация о полученных доходах от использования общего имущества Собственников; информация о количестве обращений, поступивших в Управляющую организацию от Собственников, о количестве аварийных заявок, количестве проверок, проведенных контролирующими органами за прошедший год; отдельно отражается состояние платежной дисциплины Собственников: долг на начало отчетного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от Собственников платежи, задолженность на конец отчетного периода.

1.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

2. Управляющая организация вправе:

2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по Договору.

2.2. Привлекать на основании агентского договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, ресурсоснабжающие организации, а также иных лиц в целях:

- снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов;
- начисления и сбора платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых и нежилых помещениях, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН);
- доставки платежных документов (квитанций) Собственникам за коммунальные услуги.

2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

2.4. В установленном нормативно-правовыми актами Российской Федерации порядке, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом,

надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также стоимости иных услуг и работ, которые составляют предмет Договора, и платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

2.6. Производить начисление размера платы за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов, утвержденных органом исполнительной власти Тульской области, если Собственники, при наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета используемых коммунальных ресурсов, не обеспечили в установленном порядке оснащение и (или) введение в эксплуатацию таких приборов учета, а также в иных случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.6.1. Производить расчет платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N 344), с учетом следующего: распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

2.7. В случае обнаружения в ходе проверки недостоверности переданных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, зафиксированных в акте проверки, а при их отсутствии - по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих (в том числе временно).

2.8. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, в заранее согласованное с ним дату и время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, находящегося в жилом или нежилом помещении, снятия показаний приборов учета коммунальных ресурсов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

Требовать от Собственника полного возмещения ущерба и расходов, связанные с его устранением, возникших по его вине, в т.ч. в связи с необеспечением допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб для профилактического осмотра и проведения безотлагательных работ.

2.9. Проводить мероприятия по временному приостановлению или ограничению

предоставления коммунальных услуг в помещение Собственника, в случае неполной оплаты предоставленных коммунальных услуг, самостоятельно или совместно с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предъявлять стоимость работ по ограничению и повторному восстановлению предоставления коммунальных услуг к оплате Собственнику, в помещение которого приостанавливалась подача коммунальных услуг.

2.10. По запросу председателя и (или) членов Совета Многоквартирного дома (уполномоченного лица Собственников) предоставлять сведения о Собственниках, имеющих задолженность по оплате услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.11. Требовать от Собственника приведения в соответствии с проектной документацией внутренние инженерные сети, если проведенное переустройство помещения оказывает влияние на надлежащую работу и состояние инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в Многоквартирном доме.

2.12. Оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников.

2.13. Оказывать услуги и выполнять работы по текущему ремонту (не входящего в Минимальный перечень услуг и работ) по согласованию с принятым Советом дома решением о проведении ремонта при наличии принятого ранее собственниками решения о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с пунктом 7 части 6 статьи 161 ЖК РФ, настоящего Кодекса.

2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и иного оборудования, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, по заявке Собственника, за дополнительную плату, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом цен или согласованной Сторонами калькуляцией (сметой) в каждом отдельном случае.

2.15. Представлять интересы Собственников в контрольных и надзорных органах государственной власти, местного самоуправления, судебных инстанциях и третьими лицами по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом Многоквартирного дома.

2.16. Заключать от имени Собственников, на основании решений общих собраний Собственников, договоры на предоставление в пользование общего имущества Собственников для размещения рекламных конструкций, вывесок, использования части земельного участка, аренды помещений и иного имущества, в соответствии с определенной на общем собрании Собственников ценой за пользование.

2.17. Использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.18. Размещать на платежных документах рекламу.

2.19. В течение срока действия Договора, Управляющая организация вправе созывать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.20. Представлять интересы Собственников по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников) во всех организациях, в том числе судебных органах.

2.21. В случае, если Собственники помещений многоквартирного жилого дома не провели годовое общее собрание (ч. 1 ст. 45 ЖК РФ) и не утвердили размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, Управляющая компания имеет право увеличить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества на уровень роста потребительских цен (не более 10 %), но не чаще 1 (одного) раза в год.

2.22. Требовать от Собственников предоставлять документы подтверждающие право собственности, кантатную информацию и паспортные данные. В случае смены собственника, в срок не превышающий 5 (пять) календарных дней, известить об этом Управляющую организацию с предоставлением правоустанавливающих документов и контактной информации.

2.23. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.