

**ПОЛОЖЕНИЕ  
ОБ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: Ярославль, ул. \_\_\_\_\_  
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

- 1.1. Управдом по заданию собственников помещений в течение срока действия договора управления обязуется за плату оказывать услуги по организации и проведению планово-предупредительного текущего ремонта (далее – «Текущий ремонт») общего имущества собственников в многоквартирном доме.
- 1.2. При определении работ по текущему ремонту учитываются:
- состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
  - предложения управляющей организации по текущему ремонту общего имущества;
  - технические указания по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.
- 1.3. Планирование и организация текущего ремонта общего имущества осуществляется управляющей организацией. Для производства работ по текущему ремонту управляющая организация вправе привлекать подрядные организации на договорной основе.
- 1.4. Перечень и виды работ по текущему ремонту, плановые стоимость и сроки выполнения работ (далее – «План текущего ремонта») установлены в Приложении № 1 к настоящему приложению и являются согласованными с момента принятия решения собственниками на общем собрании.
- 1.4.1. Плановая стоимость работ по текущему ремонту определена на основании локальных сметных расчетов, составленных по Территориальным единичным расценкам на строительные работы в Ярославской области (далее – «ТЕР») с пересчетом в текущие цены по рыночным коэффициентам.
- 1.5. Стороны по обоюдному согласию вправе вносить изменения в план текущего ремонта.
- 1.6. Одностороннее изменение плана текущего ремонта не допускается, если односторонний порядок изменения не предусмотрен договором управления и настоящим положением.
- 1.7. Выполненные управляющей организацией работы, не включенные в план текущего ремонта, необходимость которых вызвана обеспечением безопасных условий проживания и пользования помещениями в многоквартирном доме, сохранности имущества собственников и пользователей помещений (далее – внеплановые работы), а также срочными предписаниями органов жилищного контроля и надзора (далее - срочные работы) оплачиваются собственниками помещений дополнительно. Стороны вправе определить иной порядок финансового обеспечения указанных работ.
- 1.8. Организация текущего ремонта жилого дома производится в соответствии с техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий и техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых зданий.
- 1.9. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ конструкций и оборудования. Для предварительных плановых расчетов принимаются укрупненные нормативы.
- 1.10. Периодичность текущего ремонта принимается в пределах трех - пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.
- 1.11. В домах, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования и пр.)
- 1.12. Удельный вес заменяемых элементов многоквартирного дома в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:
- кровельные покрытия - 50%;
  - остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% их общего объема в многоквартирном доме.
- 1.13. Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией в составе: представителей собственников помещений в многоквартирном доме, управляющей организации и привлеченной к выполнению работ подрядной организации.

**2. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ И РАСХОДОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ НА ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.**

- 2.1. Денежные средства на проведение текущего ремонта формируются за счет взносов, ежемесячно производимых собственниками (нанимателями/арендаторами) помещений в многоквартирном доме.
- 2.2. Размер взносов для расчетов устанавливается на 1 кв.м. общей площади жилого помещения в месяц.
- 2.3. Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_ кв.м.
- 2.4. На момент заключения настоящего договора Собственники на общем собрании не утвердили (утвердили) предложенный управляющей организацией план текущего ремонта ОИ. (на основании принятого решения собственниками, если уже есть предложения по текущему ремонту)
- Размер платы на проведение текущего ремонта подлежит корректировке при изменении объема и/или расценок на планируемые работы, а также по факту выполненных работ.
- 2.5. Средства, накапливаемые на проведение текущего ремонта, расходуются на виды работ, утвержденные решением общего собрания собственников помещений и включенные в план текущего ремонта, если иное не предусмотрено договором управления и/или настоящим положением.
- 2.6. Основания для изменения планового размера платы на проведение текущего ремонта,-
- 2.6.1. Утверждение сторонами плана текущего ремонта с привлечением дополнительных средств собственников на его выполнение, в случае недостатка накопленных средств;

- 2.6.2. Решение Сторон включить в план текущего ремонта дополнительные работы;
- 2.6.3. Увеличение планового объема работ по текущему ремонту и/или увеличение плановой стоимости работ более чем на 5% от установленных величин;
- 2.6.4. Фактическое выполнение плана текущего ремонта и определение фактической стоимости выполненных работ на момент принятия результатов с учетом ТЕР с пересчетом в текущие цены по рыночным коэффициентам.
- 2.6.5. Проведение управляющей организацией срочных и/или аварийно-восстановительных ремонтных работ, выполнение которых:
- а) обязательно по предписаниям уполномоченных органов жилищного контроля и надзора,
  - б) безотлагательно, для обеспечения собственникам безопасных условий проживания и пользования помещениями в многоквартирном доме и сохранности имущества собственников и пользователей помещений. Изменение планового размера платы на проведение текущего ремонта согласно настоящему пункту, производится, в случае если Стороны приняли решение выполнить работы за счет накопленных средств текущего ремонта.
- 2.6.6. По результатам ежегодного анализа выполнения плана текущего ремонта и его уточнения на очередной календарный год при пролонгации договора управления.

### **3. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ, ИЗМЕНЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ РАБОТ.**

- 3.1. Работы по текущему ремонту, утвержденные общим собранием собственников, выполняются управляющей организацией в сроки, установленные планом текущего ремонта.
- 3.2. За два календарных месяца до начала производства работ управляющая организация производит уточнение плановых объемов и стоимости видов работ по текущему ремонту.
- 3.3. При увеличении планового объема и/или стоимости работ более чем на 5%, управляющая организация уведомляет Совет МКД или уполномоченного представителя собственников о необходимости принятия решения о дополнительном финансировании работ.
- 3.4. Результаты текущего ремонта общего имущества подлежат приемке комиссией в составе: представителя собственников помещений в многоквартирном доме, управляющей организации и привлеченной к выполнению работ подрядной организации.
- 3.5. Результат работ переходит в собственность собственников помещений с момента подписания документов о приемке выполненных работ.
- 3.6. Основания для изменения плана текущего ремонта:
- 3.6.1. Решение сторон включить в план текущего ремонта дополнительные работы, на основании результатов плановых общих, частичных и внеочередных (после стихийных природных явлений, техногенных аварий и т.п.) осмотров конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирного дома. Предложения по текущему ремонту формируются управляющей организацией и представляются на утверждение собственникам помещений;
- 3.6.2. Проведение управляющей организацией срочных и/или аварийно-восстановительных ремонтных работ, выполнение которых:
- а) обязательно по предписаниям уполномоченных органов жилищного контроля и надзора,
  - б) безотлагательно, для обеспечения собственникам безопасных условий проживания и пользования помещениями в многоквартирном доме и сохранности имущества собственников и пользователей помещений. Изменение плана текущего ремонта согласно настоящему пункту, производится, в случае если Стороны приняли решение выполнить работы за счет средств текущего ремонта.
- 3.6.3. По результатам ежегодного анализа выполнения плана текущего ремонта и уточнения его содержания на очередной календарный год.
- 3.7. На основании периодических осмотров состояния дома, в том числе внеплановых, управляющая организация оформляет предложение собственникам помещений по изменению плана текущего ремонта на очередной календарный год (при пролонгации договора управления).
- 3.7.1. Приоритетными являются работы, обеспечивающие соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома и проживающих.
- 3.7.2. Предложение управляющей организации должно содержать необходимые для проведения виды ремонтных работ, объем и стоимость, а также планируемый период их проведения.
- 3.7.3. После вступления договора управления в силу (п.7.3 договора) управляющая организация в течение 6 месяцев выносит предложение по формированию плана текущего ремонта, представляет собственникам помещений на рассмотрение и утверждение.
- 3.7.4. Предложение управляющей организации по формированию плана текущего ремонта на следующий календарный год представляется собственникам помещений на рассмотрение и утверждение до 15 ноября.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ**

#### **4.1. Управляющая организация вправе:**

- 4.1.1. самостоятельно определять подрядные организации для выполнения работ по текущему ремонту;
- 4.1.2. за счет средств, поступивших от собственников помещений на проведение текущего ремонта:
- а) выполнить необходимые безотлагательные, в т.ч. внеплановые ремонтные работы для обеспечения собственникам безопасных условий проживания, пользования помещениями в многоквартирном доме и сохранности имущества собственников помещений;
  - б) выполнить необходимые срочные работы.
- 4.1.3. предъявить к оплате собственникам помещений затраты в связи с выполнением необходимых срочных и внеплановых ремонтных работ по текущему ремонту;
- 4.1.4. предъявить к оплате собственникам помещений фактически затраты в связи с выполнением плана текущего ремонта;

4.1.5. не приступать к выполнению работ согласно плану текущего ремонта при уровне финансового обеспечения менее 90% по состоянию на первое число месяца предшествующего проведению работ;

4.1.6. не приступать к выполнению плановых работ по текущему ремонту при отсутствии согласований в соответствии с настоящим соглашением;

4.1.7. предоставить по заявлениям собственников помещений рассрочку по оплате стоимости срочных и внеплановых ремонтных работ, не включенных в план текущего ремонта.

#### **4.2. Управляющая организация обязана:**

4.2.1 организовать планирование и проведение работ по текущему ремонту многоквартирного дома;

4.2.2. при заключении договоров с подрядными организациями на выполнение текущего ремонта соблюдать интересы собственников помещений, предъявлять к подрядчикам требования по качеству используемых материалов и результатов работ в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.2.3. в ходе текущего ремонта осуществлять контроль над выполнением работ, требовать от подрядной организации немедленного устранения выявленных недостатков, участвовать в работе комиссии по приемке результатов работ;

4.2.4. В ходе периодических осмотров состояния дома в месячный срок:

а) составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить объемы работ, необходимых для подготовки дома и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;

б) уточнить объемы работ по текущему ремонту (по результатам весеннего осмотра на текущий год и осеннего осмотра - на следующий год), а также определить неисправности и повреждения, устранение которых требует капитального ремонта;

в) проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) дома к эксплуатации в зимних условиях;

г) выдать рекомендации собственникам помещений на выполнение текущего ремонта элементов общего имущества, техническое состояние которых требует восстановительного ремонта согласно действующим нормативным документам;

4.2.5. Уведомлять собственников помещений и/или уполномоченного представителя собственников помещений о необходимости выполнения срочных и внеплановых ремонтных работ.

4.2.6. Уведомлять собственников помещений и (или) уполномоченного представителя об уровне сбора денежных средств на текущий ремонт менее 90%, не позволяющем приступить к выполнению плана текущего ремонта, дать предложения собственникам помещений.

4.2.7. При досрочном расторжении договора управления или его не продлении произвести перерасчет на сумму неиспользованных денежных средств на цели текущего ремонта.

#### **4.3. Права собственников помещений:**

4.3.1. Собственники помещений на общем собрании вправе, по согласованию с управляющей организацией, принимать решения об изменении плана текущего ремонта;

4.3.2. Требовать от управляющей организации соблюдения сроков проведения ремонтных работ согласно утвержденному плану текущего ремонта, контролировать ход выполнения работ, обращаться с претензиями в управляющую организацию;

4.3.3. Обратиться в управляющую организацию за рассрочкой оплаты стоимости срочных и внеплановых ремонтных работ, не включенных в план текущего ремонта;

#### **4.4. Собственники помещений обязаны:**

4.4.1. Принимать на общем собрании решения на проведение текущего ремонта общего имущества в соответствии с требованиями жилищного законодательства РФ;

4.4.2. В течение месяца с момента получения предложений управляющей организации по порядку формирования, выполнения, изменения плана текущего ремонта рассмотреть соответствующие предложения, принять решения и направить в адрес управляющей организации письменный ответ;

4.4.3. Нести расходы на проведение текущего ремонта многоквартирного дома.

5.4.4. Возместить управляющей организации стоимость срочных и внеплановых ремонтных работ, не включенных в план текущего ремонта;

4.4.5. Своим решением наделить полномочиями лиц из числа собственников помещений, ответственных за приемку результатов выполненных работ по текущему ремонту в составе комиссии.

4.4.6. При досрочном расторжении договора управления или его не продлении оплатить фактические расходы управляющей организации на проведение ремонтных работ по текущему ремонту.

#### **Управляющая организация:**

150000, г. Ярославль, ул. Б.Октябрьская, 45, тел/ф. (84852) 72-15-62,

р/с 40702810177020004387 в Северном банке Сбербанка России (ОАО), г. Ярославль

БИК 047888670, КПП 760401001 ИНН 7604119315

Официальный сайт в сети интернет:

Директор \_\_\_\_\_ Шитов Александр Юрьевич

М.П.

Уполномоченный собственниками представитель для подписания договора \_\_\_\_\_