

Порядок и условия организации работ по текущему ремонту Общего имущества

1. **Текущий ремонт Общего имущества** – работы по предупреждению преждевременного износа, поддержанию эксплуатационных показателей и работоспособности, устранению повреждений и неисправностей Общего имущества или его отдельных элементов.

Текущий ремонт включает в себя:

- **плановый ремонт** - ремонтные работы, не носящие аварийный характер, выполняемые в запланированные сроки, имеющие плановый объем и стоимость, требующие предварительной подготовки

- **аварийно-восстановительный ремонт** – ремонтные работы:

а) необходимые для устранения аварийных ситуаций, угрожающих причинением **вреда** жизни и здоровью граждан, а так же причинением ущерба имуществу Собственников, Общему имуществу дома и имуществу третьих лиц;

б) необходимые для устранения причин, ведущих к возникновению угрозы причинения **вреда** жизни и здоровью граждан.

Аварийно-восстановительные работы не требуют предварительной подготовки, выполняются в нормативные сроки, установленные договором, их стоимость определяется по факту выполнения.

- **ремонтные работы по подготовке к сезонной эксплуатации** - ремонтные работы, необходимые для обязательного исполнения для подготовки многоквартирного дома к осенне-зимней и весенне-летней эксплуатации, выполняются в нормативные сроки, стоимость определяется по факту выполнения.

2. Перечень плановых работ по текущему ремонту определяется исходя из технического состояния многоквартирного дома, на основании актов технического осмотра Общего имущества. Перечень работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) выполнения работ по текущему ремонту Общего имущества.

Перечень плановых работ по текущему ремонту Общего имущества утверждается на общем собрании Собственников помещений на основании предложения Управляющей организацией.

В целях обеспечения равномерного и полного финансирования выполнения работ по подготовке Общего имущества к сезонной эксплуатации и аварийно-восстановительных работ, не указанных в Перечне работ, и которые на момент заключения Договора невозможно было предвидеть или в течение действия Договора предотвратить, в утверждаемых объемах финансирования формируется резерв на указанные работы в размере, не менее 0,50 руб. на 1 м2 общей площади помещений в многоквартирном доме (при ежемесячном внесении).

3. Управляющая организация обеспечивает выполнение работ по текущему ремонту Общего имущества путем заключения договоров со специализированными подрядными организациями.

4. В 5-дневный срок с момента окончания работ Управляющая организация направляет Товариществу акты выполненных работ. Товарищество в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам Товарищество предоставляет их в письменном виде. Замечания должны быть устранены Управляющей организацией в 10-дневный срок. После устранения замечаний акт выполненных работ вновь предъявляется Товариществу.

В случае немотивированного отказа от подписания акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 10 дней с момента его получения уполномоченным лицом, на акте оказанных услуг (выполненных работ) Управляющей организацией делается запись о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта. При этом работы признаются выполненными надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми Товариществом

На выполненные плановые работы по ремонту Общего имущества устанавливается гарантийный срок 1 (один) год.

5. Организация аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации осуществляется Управляющей организацией на основании актов, обосновывающих необходимость проведения аварийно-восстановительных, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации. Аварийно-восстановительные работы и работы по подготовке к сезонной эксплуатации выполняются в нормативные сроки, установленные договором. Стоимость выполненных работ определяется в соответствии с правилами ценообразования и действующим законодательством.

Управляющая организация уведомляет Товарищество о выполнении данных работ в 10-дневный срок после их выполнения и направляет акт выполненных работ. Товарищество в 10-дневный срок с момента получения подписывает акт выполненных работ. При наличии замечаний к выполненным работам

Товарищество предоставляет их в письменном виде. Замечания должны быть устранены Управляющей организацией в 10-дневный срок. После устранения замечаний акт выполненных работ вновь предъявляется Товариществу.

В случае немотивированного отказа от подписания акта или не подписания акта без обоснованных причин в течение 10 дней с момента его получения уполномоченным лицом, на акте оказанных услуг (выполненных работ) Управляющей организацией делается запись о необоснованном отказе (уклонении) уполномоченного лица от подписания акта. При этом работы признаются выполненными надлежащего качества, своевременно и в полном объеме и считаются принятыми Товариществом

Стоимость аварийно-восстановительных, непредвиденных работ и работ по подготовке к сезонной эксплуатации отражается в отчете. Неиспользованный по итогам года резерв на проведение аварийно-восстановительных работ, а также ремонтных работ по подготовке к сезонной эксплуатации возвращается Собственникам или аккумулируется в резервы текущего ремонта на следующий год.

6. Работы по капитальному ремонту Общего имущества проводятся по процедуре, установленной действующим законодательством.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Генеральный директор

ТОВАРИЩЕСТВО

Председатель Правления

_____ Р.С. Данилов

М.П.

_____ М.П.