

## Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный»

УТВЕРЖДЕНЫ  
ОБЩИМ СОБРАНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ ЖК «МОЛОДЕЖНЫЙ» 25 ИЮНЯ 2006 ГОДА

### ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ (ЖК) «МОЛОДЕЖНЫЙ», (г. Пушкино МО, ул. Институтская, д. 12)

I. Общие положения .....	1
II. Структура и состав работ по содержанию общего имущества.....	2
III. Организация работ по содержанию общего имущества.....	2
IV. Права и обязанности собственников помещений в ЖК «Молодежный» .....	3
V. Права и обязанности управляющей организации (управляющего) .....	4
VI. Ответственность сторон .....	5
VII. Контроль соблюдения Правил.....	5

#### I. Общие положения

1. Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный» (далее – Правила) разработаны в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации и других нормативных правовых актов в сфере жилищных отношений.
2. Правила регулируют жилищные отношения по поводу управления ЖК «Молодежный», содержания общего имущества в ЖК «Молодежный» (далее – общего имущества), контроля за сохранностью помещений.
3. Правила устанавливают правовые и организационные основы содержания общего имущества в целях обеспечения его сохранности и возможности пользования им по назначению; создания комфортных и безопасных условий проживания граждан, защиты их жилищных прав, других законных интересов, жизни и здоровья; защиты имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества; реализации прав потребителей в соответствии с законодательством; повышения ответственности за сохранность и надлежащее содержание помещений; государственного контроля (надзора) за состоянием помещений.
4. Для целей Правил используются следующие основные понятия и определения.

##### 4.1. Общее имущество:

- a. фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и надподвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей и собственников в коммунальной квартире друг от друга и от вспомогательных помещений);
- b. помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме: подъезды, входы (в т.ч. запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы (в т.ч. наружные), помещения технических и подвальных этажей, мусоросборочные камеры, кабины лифтов, лифтовые холлы, балконы, лоджии, террасы, антресоли, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения ЖК «Молодежный», обслуживающие более одного помещения в данном доме;
- c. инженерные коммуникации в техническом подвале (подполье), шахтах и технических верхних этажах; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование (в

т.ч. – лифтовое), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- d. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;
- e. иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке.

4.2. Содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по обслуживанию и ремонту, осуществляемый в соответствии с решением собственников помещений в ЖК «Молодежный» и установленными нормативными требованиями.

4.3. Обслуживание общего имущества – совокупность операций по техническому обследованию, диагностике, испытанию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния или исправности, санитарной очистке и уходу за озеленением и благоустройством земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием ЖК «Молодежный».

4.4. Ремонт общего имущества – комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства на земельном участке ЖК «Молодежный»; восстановлению ресурса общего имущества (капитальный ремонт) или восстановлению ресурса отдельных его составных частей (текущий ремонт).

4.5. Техническое обследование общего имущества – комплекс организационных и технических мероприятий по определению и объективной оценке фактического технического состояния элементов и дома в целом, характеризующего уровень их эксплуатационного состояния, возможность их дальнейшего использования либо необходимость ремонта того или иного вида.

4.6. Эксплуатационные показатели – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

4.7. Надлежащее содержание – содержание конструкций, помещений, оборудования или общего имущества в целом, осуществляемое в соответствии с предусмотренными в нормах и (или) проекте эксплуатационными показателями и бытовыми условиями.

4.8. Комфортность проживания – показатель качества результата и процесса проектирования, строительства и содержания общего имущества, характеризующий уровень бытовых удобств и благоустроенности, уют жилого помещения.

4.9. Безопасность проживания – показатель качества результата и процесса содержания общего имущества, характеризующий степень опасности (риска) недопустимых изменений (в техническом, противопожарном, санитарно-эпидемиологическом состоянии, защищенности от несанкционированного доступа в жилое помещение) для жизни, здоровья, имущества граждан.

4.10. Управляющая организация (управляющий) – организация любой организационно-правовой формы и формы собственности (в том числе, физическое лицо – предприниматель без образования юридического лица), осуществляющая управление ЖК «Молодежный».

4.11. Исполнитель – юридическое лицо (организация любой формы собственности, организационно-правовой формы) или физическое лицо (предприниматель без образования юридического лица), осуществляющие содержание общего имущества и (или) предоставление коммунальных и иных услуг (подрядные, ресурсоснабжающие и иные специализированные организации).

4.12. Нормативы предоставления коммунальных услуг – обязательные для соблюдения управляющими организациями (управляющими), исполнителями потребительские характеристики (свойства, параметры количества и качества) коммунальных услуг, установленные органами

## Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный»

исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

5. Правила подлежат обязательному применению в ЖК «Молодежный» независимо от форм собственности на помещения.

6. Контроль соблюдения Правил осуществляется в порядке и на условиях, изложенных в разделе VII.

### II. Структура и состав работ по содержанию общего имущества

7. Содержание общего имущества включает в себя организационно и технологически различающиеся два блока работ и услуг: обслуживание и ремонт (текущий, капитальный) общего имущества, единых в своей целевой направленности – обеспечение комфортности и безопасности проживания граждан.

7.1. Обслуживание общего имущества представляет собой совокупность операций по диагностике, испытанию и техническому обследованию общего имущества, поддержанию его работоспособного состояния и исправности путем проведения работ по техническому осмотру, оперативному устранению неисправностей, в т.ч. аварийного характера, подготовке к сезонной эксплуатации, а также работ и услуг по санитарной очистке и уходу за зелеными насаждениями и благоустройству земельного участка в составе общего имущества, надзору за надлежащим состоянием многоквартирного дома.

Техническое обследование является основным элементом обслуживания общего имущества и проводится с целью оценки технического состояния каждого элемента и дома в целом.

7.2. Текущий ремонт общего имущества представляет собой комплекс работ, который выполняется с целью защиты частей общего имущества, в том числе несущих конструкций от воздействия окружающей среды и предотвращения преждевременного износа посредством смены неисправных частей общего имущества (участков покрытий кровли, отделки фасадов, отмосток, отделки подъездов и др.), а также восстановления работоспособного состояния отдельных конструкций и изделий (участки трубопроводов, запорно-регулирующие устройства, двери, окна и решетки в подъездах, электропроводка и пр.). Текущий ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений ЖК «Молодежный» на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Текущий ремонт должен выполняться в дневное время без прекращения использования дома, в том числе без прекращения тепло-, водо- и энергообеспечения, с применением ручного инструмента и при необходимости средств малой механизации.

7.3. Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, выполняемых с целью восстановления ресурса (работоспособного состояния) общего имущества с заменой или восстановлением его составных частей.

Капитальный ремонт производится по решению общего собрания собственников помещений ЖК «Молодежный» на основании материалов технического обследования в соответствии с нормативно-технической документацией. Непосредственно проведению работ должна предшествовать разработка проектно-сметной документации и другие мероприятия в зависимости от технического состояния дома в соответствии с разделом III Правил. При капитальном ремонте восстанавливаются эксплуатационные показатели общего имущества и дома в целом, потеря которых произошла вследствие их физического износа, посредством замены в первую очередь инженерного оборудования (внутридомовых систем тепло-, водо-, электроснабжения).

8. Перечень работ и услуг, включаемых в состав обслуживания и ремонта утверждается собственниками помещений ЖК «Молодежный». При подготовке данного перечня или при его изменении в него должны включаться работы, обеспечивающие безопасность проживания.

### III. Организация работ по содержанию общего имущества

10. Организация содержания общего имущества должна базироваться на принципах информационной открытости, полноты и доступности. Управляющая организация (управляющий) обязана предоставлять гражданам, пользующимся помещениями в управляемом ею ЖК «Молодежный», следующую информацию: перечень работ и услуг, предоставляемых в счет установленной ежемесячной платы за жилое помещение и коммунальные услуги; перечень исполнителей работ и услуг; порядок и условия выполнения работ и услуг по заказам и за счет финансирования гражданами, нормативы предоставления коммунальных услуг, установленные в данном муниципальном образовании; размер тарифов, установленных в данном муниципальном образовании по каждому виду услуг, форму оплаты (образец счета-квитанции), порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установленный Правительством Российской Федерации; порядок, условия и форма обжалования нарушения (неисполнения) запросов граждан; телефон и адрес территориального органа Государственной жилищной инспекции.

11. Основным документом, обеспечивающим фиксирование и отслеживание динамики технического состояния общего имущества и помещений ЖК «Молодежный» в период его жизненного цикла, является технический паспорт многоквартирного дома, содержащий техническую и иную достоверную информацию о техническом состоянии и износе каждого элемента и здания в целом, о потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях дома, помещений и земельного участка с элементами озеленения и благоустройства.

Техническая паспортизация (с оформлением технических паспортов) многоквартирных домов осуществляется в ходе проведения технического учета и инвентаризации жилищного фонда в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Ежегодно по результатам проведения технического обследования общего имущества и (или) проведения капитального ремонта в технический паспорт многоквартирного дома вносятся в установленном порядке соответствующие изменения, связанные с изменениями в составе общего имущества, в техническом состоянии и износе каждого элемента и здания в целом, его потребительских характеристиках и эксплуатационных показателях.

Технический паспорт многоквартирного дома хранится в органе управления товарищества собственников жилья либо у одного из собственников или иного лица, имеющего полномочия от лица всех или большинства собственников помещений в ЖК «Молодежный», управление которым осуществляется собственниками помещений.

12. Организация выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества осуществляется в зависимости от способов управления ЖК «Молодежный»:

управляющей организацией (управляющим) в случае передачи ей жилого комплекса по договору управления;

товариществом собственников жилья в случае управления жилым комплексом самостоятельно без привлечения управляющей организации (управляющего);

собственниками помещений при непосредственном управлении ими жилым комплексом.

13. Условия договора управления жилым комплексом устанавливаются решением общего собрания собственников помещений в ЖК «Молодежный» на основании положений действующего законодательства Российской Федерации. С каждым собственником помещения в ЖК «Молодежный» заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в ЖК «Молодежный».

## Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный»

Договор управления жилым комплексом заключается в письменной форме и приобретает юридическую силу с момента подписания обеими сторонами.

14. Договором управления жилым комплексом определяются права и обязанности управляющей организации (управляющего) в части организации (обеспечения) выполнения работ и оказанию услуг по надлежащему содержанию общего имущества, обеспечению технической возможности предоставления гражданам коммунальных услуг.

15. Управляющая организация (управляющий) в соответствии с договором управления жилым комплексом и по решению общего собрания собственников помещений ЖК «Молодежный» от лица и за счет собственников помещений в жилом комплексе заключает договоры на выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества с исполнителями (подрядными, ресурсоснабжающими и иными специализированными организациями). Выбор таких организаций должен осуществляться преимущественно на конкурсной основе.

Управляющая организация (управляющий) в соответствии с договором управления ЖК «Молодежный» и по решению общего собрания собственников помещений в ЖК «Молодежный» выполняет другие функции заказчика работ и услуг по содержанию общего имущества.

16. Товарищество собственников жилья вправе самостоятельно выполнять работы по содержанию общего имущества либо заключать от имени собственников помещений в ЖК «Молодежный» договоры с соответствующими исполнителями в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

17. Собственники помещений в ЖК «Молодежный», выбравшие способ непосредственного управления ЖК «Молодежный», самостоятельно организуют выполнение работ по содержанию общего имущества в соответствии с законодательством, в том числе заключают договоры с соответствующими исполнителями в порядке и на условиях, определенных действующим законодательством.

18. По результатам определения в ходе технического обследования дома необходимости проведения капитального ремонта общего имущества управляющая организация (управляющий), орган управления объединением собственников помещений, либо исполнитель, выполняющий работы и оказывающий услуги по содержанию общего имущества при непосредственном управлении ЖК «Молодежный» собственниками помещений в таком доме, подготавливает собственникам помещений предложения в виде перечня необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества с указанием сроков их проведения, рассчитывает их стоимость, а также размер платы за капитальный ремонт общего имущества для каждого собственника помещений в таком доме.

Собственники помещений в ЖК «Молодежный» на основании таких предложений управляющей организации (управляющего), органа управления объединением собственников либо исполнителя работ и услуг по содержанию общего имущества при непосредственном управлении ЖК «Молодежный» на общем собрании принимают решение о проведении работ по капитальному ремонту, их стоимости, размере и порядке оплаты капитального ремонта общего имущества для каждого собственника.

19. Размер платы за жилое помещение и порядок её внесения устанавливается в соответствии с действующим жилищным законодательством.

20. Органы управления объединений собственников помещений независимо от избранной формы управления ЖК «Молодежный» в целях надлежащей организации содержания общего имущества должны постоянно проводить разъяснительную работу по выполнению всеми проживающими в данном доме правил пользования помещениями, в том числе в части выполнения обязанностей по сохранности общего имущества с соблюдением мер противопожарной и санитарно-эпидемиологической безопасности в квартирах и в помещениях в составе общего имущества.

## IV. Права и обязанности собственников помещений в ЖК «Молодежный»

21. Собственнику помещения в ЖК «Молодежный» (или уполномоченному им лицу) принадлежат права стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей" и иными нормативными правовыми актами, а также настоящими Правилами независимо от того, заключают ли они договоры непосредственно с исполнителями или поручают их заключение управляющей организации (управляющему).

22. Собственник помещения в ЖК «Молодежный» имеет право:

- a. на своевременное и качественное выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, в том числе на незамедлительное устранение аварий и неисправностей;
- b. участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства, о выборе управляющей организации (управляющего), об условиях договора управления ЖК «Молодежный» и (или) договоров на выполнение отдельных видов работ, о расторжении таких договоров в случаях ненадлежащего содержания общего имущества;
- c. опротестовывать в установленном законодательством Российской Федерации порядке условия договора управления ЖК «Молодежный», принятые общим собранием собственников помещений в ЖК «Молодежный», но ущемляющие его права как потребителя по сравнению с нормами Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" и настоящими Правилами;
- d. выверять у управляющей организации (управляющего) расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- e. на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;
- f. на возмещение вреда жизни и здоровью, убытков (при установлении реального ущерба) причиненных управляющей организацией (управляющим), исполнителем, а также на компенсацию морального вреда, на уплату управляющей организацией (управляющим), исполнителем неустоек (штрафов) при нарушении договора управления ЖК «Молодежный», договора на выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества, при нарушении параметров качества и объемов коммунальных услуг;
- g. обращаться с жалобой на действия или бездействие управляющей организации (управляющего), органов управления объединений собственников помещений, исполнителя в территориальные органы Государственной жилищной инспекции и иные органы, указанные в разделе VII Правил, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов непосредственно или через уполномоченные объединения собственников, общественные организации потребителей;
- h. требовать от управляющей организации (управляющего) отчет о выполнении договора управления;
- i. другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

23. Собственник помещения в ЖК «Молодежный» обязан:

- a. своевременно и в полном объеме вносить плату за помещение (жилое помещение) и коммунальные услуги;
- b. поддерживать общее имущество в исправном техническом состоянии. Непосредственная реализация указанных обязанностей может выполняться на договорных началах исполнителем, имеющим в установленных законом случаях соответствующую лицензию;
- c. обеспечивать доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов

## Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный»

дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников исполнителя и должностных лиц контролирующих организаций;

- d. незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;
- e. уведомлять управляющую организацию (управляющего) в 10-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на льготы, субсидии и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги; сообщать о сдаче жилого помещения в наем (поднаем), предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя.

### V. Права и обязанности управляющей организации (управляющего)

24. Управляющая организация (управляющий) осуществляет свою деятельность в пределах прав, предоставленных ей собственниками помещений в ЖК «Молодежный» и органом управления товарищества собственников жилья на основании заключенного договора управления ЖК «Молодежный», и руководствуясь в своей деятельности законодательством Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, настоящими Правилами, а также решениями общего собрания собственников помещений в ЖК «Молодежный».

25. Управляющая организация (управляющий) вправе:

- a. осуществлять контроль деятельности исполнителей, соблюдения исполнителями уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;
- b. вести по поручению собственников помещений в ЖК «Молодежный» расчеты с нанимателями и собственниками за пользование жилыми помещениями, за работы и услуги по содержанию общего имущества;
- c. требовать от нанимателей и собственников помещений в ЖК «Молодежный» своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;
- d. принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги;
- e. представлять интересы собственников помещений в ЖК «Молодежный» перед исполнителями работ и услуг;
- f. подготавливать и представлять на рассмотрение собственникам помещений в ЖК «Молодежный» предложения по коммерческому использованию нежилых помещений и земельного участка, относящихся к общему имуществу, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на его содержание, а также на иные цели, устанавливаемые общим собранием собственников помещений в ЖК «Молодежный»;
- g. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и договором управления ЖК «Молодежный».

26. Управляющая организация (управляющий) обязана организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества:

- a. проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, в соответствии с п.п. 7.1, 7.2, 7.3 Правил и заключать с ними от имени и за счет

собственников помещений в ЖК «Молодежный» договоры с учетом положений п.п. 8, 9 Правил либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества самостоятельно;

- b. контролировать и требовать исполнения договорных обязательств исполнителями;
- c. принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с исполнителями договорам;
- d. устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения исполнителями договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;
- e. осуществлять подготовку и представлять собственникам помещений в ЖК «Молодежный» предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения; по переселению собственников и нанимателей из подлежащего капитальному ремонту помещения в помещения маневренного фонда на время капитального ремонта, если работы по ремонту не могут быть проведены без выселения, а также предложения по предоставлению гражданам другого помещения, если жилое помещение, занимаемое в подлежащем капитальному ремонту доме, не может быть сохранено в результате такого ремонта;
- f. уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации ЖК «Молодежный»;
- g. организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования;
- h. принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.
- i. разъяснять собственникам помещений в ЖК «Молодежный» последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию общего имущества по различным, зависящим от собственников помещений обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;
- j. привлекать специализированные организации – экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания;
- k. производить начисление, сбор, расщепление и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей собственникам и нанимателям помещений в ЖК «Молодежный» за жилое помещение либо организовывать начисление, сбор, расщепление и в установленном Правительством Российской Федерации порядке перерасчет платежей собственников и нанимателей помещений в ЖК «Молодежный» за жилое помещение путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств;
- l. предоставлять собственникам и нанимателям помещений в ЖК «Молодежный» информацию в соответствии с п. 10 Правил;
- m. вести технический паспорт на дом и земельный участок в соответствии с п. 11 Правил, а также бухгалтерскую и прочую документацию;

## Правила содержания общего имущества в ЖК «Молодежный»

- n. проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных собственникам помещений в ЖК «Молодежный» полномочий;
- o. представлять интересы собственников и нанимателей помещений в ЖК «Молодежный» в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах по вопросам, связанным с исполнением договора управления ЖК «Молодежный».

28. Управляющая организация (управляющий) несет иные обязанности, предусмотренные законодательством и договорами.

### VI. Ответственность сторон

29. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по договору управления управляющая организация (управляющий) и собственники несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, Правилами и договором управления.

29.1. Управляющая организация (управляющий) несет ответственность в виде:

- a. уплаты неустойки (штрафа, пени), установленной законодательством Российской Федерации или договором управления;
- b. возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника;
- c. возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств;
- d. компенсации морального вреда.

30. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в ЖК «Молодежный» ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, собственник оплачивает такие работы (услуги) с учетом перерасчета платы за содержание и ремонт жилого помещения произведенного в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

31. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества собственник вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- повторного выполнения работы (оказанной услуги);
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

32. Собственник вправе потребовать полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

33. За нарушение сроков устранения недостатков и выполнения законных требований собственника управляющая организация (управляющий) уплачивает неустойку (пени) в порядке и размере, установленном пунктом первым статьи 23, пунктом пятым статьи 28, частью третьей статьи 30, пунктом третьим статьи 31 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", за каждый месяц, неделю, день, час просрочки выполнения требований потребителя, если такой срок определен в месяцах, неделях, днях, часах.

Требования собственника об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, и возмещении вреда подлежат удовлетворению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

34. Управляющая организация (управляющий) освобождается от ответственности за вред, причиненный собственнику из-за недостатков в содержании общего имущества, а также неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины собственника.

35. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных собственником убытков в соответствии с гражданским законодательством и законодательством о защите прав потребителей.

36. Граждане, виновные в порче общего имущества и помещений ЖК «Молодежный», допустившие самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и законодательством об административных нарушениях.

### VII. Контроль соблюдения Правил

37. Контроль соблюдения Правил в пределах своей компетенции осуществляется:

- органами местного самоуправления и уполномоченными ими соответствующими структурами;
- территориальными органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации;
- федеральным органом санитарно-эпидемиологического надзора и его территориальными подразделениями;
- федеральным органом противопожарной службы и его территориальными подразделениями;
- общественными объединениями (союзами) потребителей, союзами и ассоциациями собственников жилых помещений;

38. Надзорные органы, организации и объединения, указанные в пункте 37 осуществляют контроль соблюдения Правил в следующих формах:

38.1. Проведение плановых и внеочередных проверок:

- a. наличия договоров управления ЖК «Молодежный», соответствия их условий Гражданскому и Жилищному кодексам Российской Федерации, законодательству Российской Федерации о защите прав потребителей, настоящим Правилам;
- b. фактических объемов и качества работ (услуг) по содержанию общего имущества;
- c. соблюдения управляющей организацией (управляющим) установленных для данного муниципального образования нормативов предоставления коммунальных услуг, параметров и критериев их качества;
- d. результатов устранения недостатков, зафиксированных в актах предыдущих проверок, а также результатов реагирования на жалобы и обращения граждан;
- e. степени оперативности и качества устранения аварий и неисправностей общего имущества;
- f. полноты, наглядности, доступности и достоверности информации о порядке и условиях содержания общего имущества, удобства для проживающих графиков работы управляющей организации (управляющего).

38.2. Осуществление в необходимых случаях экспертизы качества работ (услуг), тарифов, претензий проживающих с привлечением независимых экспертов.