

ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

Управляющая организация обязана:

1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определением их стоимости и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденным общим собранием собственников.

2. Предоставлять собственнику и нанимателю коммунальные услуги холодного водоснабжения, электрической энергии в целях содержания общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящим договором.

3. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги собственникам.

4. Производить непосредственно при обращении собственника проверку правильности исчисления предъявленного собственнику к уплате размера платы за содержание жилого помещения, задолженности или переплаты собственника за коммунальные услуги, правильности начисления собственнику неустоек (штрафов, пеней).

5. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета 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.

6. Уведомлять собственников путем указания в платежных документах, на досках объявлений, расположенных в помещении управляющей организации в месте, доступном для всех собственников, либо в сети интернет необходимую информацию.

7. При поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от собственника об обнаружении запаха газа, утечки воды, сточных вод в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа, воды, сточных вод, обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки.

8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Устранять аварии по услуге водоснабжения и водоотведения в течение двух часов с момента получения заявки от собственника. По услуге газоснабжения и электроснабжения сообщать незамедлительно поставщикам услуг.

9. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, порче их имущества, а также снижению комфортности их проживания.

10. Согласовать с собственником устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение, либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ.

11. Сдавать председателю совета дома выполненные работы, услуги по актам о приемке оказанных услуг и выполненных работ. Акты приема выполненных услуг и работ подписываются уполномоченными представителями управляющей организации и председателем совета многоквартирного дома. Подписание актов в одностороннем порядке управляющей организацией не допускается. Акты составляются в двух экземплярах, по одному каждой стороне.

12. Предоставлять председателю совета многоквартирного дома:

- по требованию справки о стоимости выполненных работ и оказания услуг;

- акты о выполнении работ, оказания услуг по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества;

- акты о выполнении работ по текущему ремонту общего имущества;

- акты о выполнении неотложных и непредвиденных работ;

- ежегодный отчет об исполнении договора.

13. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

14. Принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому.

15. Организовывать и вести прием собственников помещений.

16. Для принятия решений на Общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

17. Выдавать собственникам в день обращения справки установленного образца, выписки из лицевого счета.

18. На основании письменной заявки собственника в течение 5 дней направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу собственника или общему имуществу дома.

19. Вести работу с неплательщиками, своевременно при наличии задолженности более шести месяцев выходить с исковыми требованиями в суд.

20. Ежегодно проводить обследование многоквартирного дома. По результатам обследования состояния дома составлять планы по текущему ремонту с указанием наименования работ, срока выполнения работ и предварительной стоимости.

Проводить общие собрания собственников для пересмотра перечня текущего ремонта и периодичности оказания работ и услуг.

21. Оказывать иные услуги и работы по заявкам собственников помещений в многоквартирном доме, выполнять иные работы и услуги, не связанные с объектами общего имущества дома, за отдельную плату.

22. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, Правилами предоставления услуг и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.