2. Полномочия управляющей организации.

1. Управляющая организация может быть определена по конкурсу, объявленному органом местного самоуправления, или выбрана общим собранием собственников.

\*Договор управления с МКД (за исключением договора, заключенного в установленном порядке с застройщиком) заключается сроком не менее чем на один год и не более чем на 5 лет.

\*Договор управления, заключенный с управляющей организацией на условиях конкурса, действует сроком не менее одного года и не более трех лет.

\*Договор управления является публичным, то есть имеет равные условия для всех жильцов МКД (отсутствие письменной формы договора не препятствует собственнику ссылаться на его условия, а при необходимости защищать свои права потребителя).

\*В договоре управления МКД обязательно должны быть указаны: состав общего имущества МКД, в т.ч. общедомовые приборы учета расхода коммунальных ресурсов, тариф с указанием обязательного минимального перечня работ, установленного законодательством, обеспечивающего надлежащее качество содержания общего имущества МКД, тариф на услуги управления МКД.

\*к договору может прилагаться образец акта ненадлежащего качества предоставления услуг (работ) иных формы документов, относящихся к управлению и содержанию МКД.

\*проект тарифа выносится для обсуждения за 30 дней до окончания текущего года и размещается на стендах в доступном для обозрения всех собственников. Если при обсуждении возникнут неустранимые разногласия, то в течение 30 дней после решения собрания об отказе принять условия управляющей организации, то его устанавливает орган местного самоуправления по заявлению сторон автоматически.

2. По результатам весенне-осеннего технического осмотра здания и мест общего пользования управляющая организация представляет предложение «Перечень мероприятий по текущему (и капитальному) ремонту», смету предполагаемых работ на рассмотрение Совету дома.

\*План работ утверждается на общем собрании собственников в 4 квартале текущего года. Если имеется решение собрания о передаче полномочий по утверждению «Перечня…» Совету Дома, то его решение принимается за 30 дней до окончания текущего года и обнародуется на стенде дома не позднее 10 дней после принятия решения.

3. Управляющая организация выносит предложение по капитальному ремонту на общее собрание собственников за 3 месяца до окончания текущего года, которое содержит: дату начала капремонта, объемы работ, стоимость материалов, порядок финансирования, сроки возмещения расходов, связанных с капремонтом, проект сметы. Общее собрание принимает решение 2/3 голосов от общего числа собственников.

4. Управляющая организация может созвать общее собрание собственников с указанием в повестке дня вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

5. УО обязана заключить договор по обороту с ТКО с региональным оператором по тарифу, утвержденному Региональной энергетической комиссии департамента цен и тарифов Краснодарского края (РЭК ДЦиТКК).

6. УО обязана принимать устные (через аварийно-диспетчерские службы-АДС) и письменные жалобы и обращения (заявления) и регистрировать их в установленном порядке.

\* Сроки рассмотрения обращений указаны в пункте 7.

7. В 1 квартале текущего года УО предоставляет финансовый Отчет и Перечень выполненных работ за прошедший год по содержанию общего имущества МКД и текущему ремонту. Документы размещаются на стенде для ознакомления собственников в течение 2-х недель.

8. УО обязана разместить в широком доступе полную достоверную информацию об исполнителе работ (услуг), об услугах и работах, тарифах, об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности (на стендах, а также в системе ГИС ЖКХ КК).