

**Приложение № 5**  
**к договору управления многоквартирным домом,**  
**заключенному с управляющей организацией, выбранной**  
**по результатам открытого конкурса**  
**№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2020г.**

**Утвержден**  
**Общим собранием собственников помещений**  
**Протокол N [значение] от [число, месяц, год]**

**Порядок изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме**

1. Под изменением Перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Перечень работ и услуг) в период действия Договора управления понимается изменение состава, видов, объемов, стоимости, периодичности и (или) графиков (сроков) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Изменение Перечня работ, услуг, приводящее к невозможности обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме посредством выполнения (оказания) в полном объеме и с надлежащим качеством всех видов работ (услуг), включенных в состав Минимального перечня работ, услуг, не допускается.

3. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме может изменяться по предложению собственников помещений в следующих случаях:

- при включении дополнительных работ, услуг, не предусмотренных Минимальным перечнем работ, услуг (далее - дополнительные работы, услуги);
- при исключении всех или отдельных видов дополнительных работ, услуг (если дополнительные работы, услуги в нем предусмотрены);
- при изменении периодичности выполнения работ и оказания услуг из числа включенных в Минимальный перечень работ, услуг на более частую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;
- при изменении периодичности выполнения (оказания) дополнительных работ (услуг) на более частую или более редкую по сравнению с периодичностью, установленной в Перечне работ и услуг;
- при изменении сроков (графиков) выполнения работ и оказания услуг по сравнению со сроками (графиками), установленными в Перечне работ и услуг, если такое изменение не ведет к снижению качества содержания общего имущества.

4. Изменение Перечня работ, услуг по предложениям Управляющей организации допускается в следующих случаях:

- при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов работ, услуг, предусмотренных в Перечне работ, услуг (например, с учетом природно-климатических условий, не позволяющих выполнить эти работы в указанный в Перечне работ и услуг срок с надлежащим качеством;

- при установлении Управляющей организацией возможности изменения сроков (графиков) выполнения отдельных видов работ, оказания отдельных видов услуг или исключения отдельных видов дополнительных работ, услуг или периодичности их выполнения в целях полного или частичного исключения необходимости компенсации Управляющей организации стоимости выполненных ею непредвиденных работ в случае превышения размера созданного резерва на выполнение таких работ;

- при включении в Перечень работ и услуг, минимально необходимых работ по текущему ремонту общего имущества, если при продлении срока действия Договора в соответствии с ч. 6 ст. 162 ЖК РФ такое решение не было принято на общем собрании собственников;

- в иных случаях, при обосновании Управляющей организацией целесообразности таких изменений.

5. Необходимость выполнения непредвиденных работ (услуг) определяется Управляющей организацией и исходит из требований, установленных Минимальным перечнем работ, услуг (по результатам очередного обследования технического состояния многоквартирного дома), из предписаний контролирующих и надзорных органов относительно необходимости выполнения работ и (или) оказания услуг сверх минимального перечня работ, услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества, случаев изменения жилищного законодательства, последствий вандальных действий и иных случаев, устанавливающих обязательные требования к собственникам помещений по управлению ими многоквартирным домом и, соответственно, для Управляющей организации в рамках её обязательств, определенных предметом Договора управления.

Непредвиденные работы, требующие незамедлительного их выполнения в целях обеспечения безопасности жизни, здоровья граждан, сохранности имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества, признаются для целей исполнения Договора управления многоквартирным домом непредвиденными неотложными работами.

К непредвиденным неотложным работам относятся также работы, обусловленные необходимостью их выполнения в связи с изменением жилищного законодательства, а также в связи с решением органа исполнительной власти субъекта РФ, содержащим обязательные для исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме указания о выполнении неотложных работ.

6. Выполнение Управляющей организацией непредвиденных работ в

порядке, установленном в настоящем пункте, не приводит к изменению Перечня работ, услуг и осуществляется при следующих условиях:

- Непредвиденные работы выполняются за счет средств расчетного резерва на выполнение непредвиденных работ, формируемого Управляющей организацией ежегодно в размере, определяемом по предложению собственников помещений в многоквартирном доме.

При выполнении непредвиденных неотложных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика или сроков выполнения работ, оказания услуг, указанных в Перечне работ и услуг.

7. Выполнение непредвиденных работ, услуг, не относящихся к неотложным и не финансируемых за счет резерва на выполнение непредвиденных работ, допускается путем изменения Перечня работ, услуг.

8. Изменения Перечня работ и услуг в случаях, указанных в пунктах 3, 4, 7 настоящего Порядка, связанные с исключением или включением в Перечень работ и услуг, не относящихся к минимально необходимым, и приводящие к увеличению общей планово-договорной стоимости работ, услуг в соответствующем году действия Договора управления, утверждаются на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

9. Информация об изменении Перечня работ и услуг и о выполнении непредвиденных работ, услуг доводится Управляющей организацией до сведения потребителей путем размещения **[указать способ]**.