**ДОГОВОРА**

**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ №\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| пгт. Магдагачи | « » \_\_\_\_ 2024 г. |

Администрация пгт. Магдагачи в лице главы Администрации пгт. Магдагачи Колмагорцева Сергея Владимировича, действующей на основании Устава муниципального образования пгт Магдагачи Амурской области, зарегистрированного в Главном управлении Министерства юстиции РФ по ДВФО за № 285050002011002 от 07.07.2011 года, именуемая в дальнейшем далее "Собственник", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее - Договор) о нижеследующем.

1. **Общие положения**
   1. Настоящий Договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом по адресу: Амурская область, Магдагачинский район, пгт. Магдагачи, ул. Молодежная, д.1, проведенного Администрацией пгт. Магдагачи, отраженных в протоколе конкурсной комиссии №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 2024 г., экземпляр которого хранится по адресу: ул. К. Маркса, 23 пгт. Магдагачи.

Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме, а также для лиц принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

* 1. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами пгт. Магдагачи.

1. **Предмет Договора**
   1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме.
   2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Амурская область, Магдагачинский район, пгт Магдагачи, ул. Молодежная, д.1**,** в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
   3. Состав общего имущества в МКД определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении №1 к настоящему договору. Состав общего имущества МКД может быть изменен на основании решения общего собрания собственников помещений МКД, а также по другим основаниям в соответствии с действующим законодательством.
   4. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирных домах установлен в Приложении № 2 к настоящему договору и определяется с учетом минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», а также в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.
   5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. Управляющая организация обязана:
      1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
      2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
      3. Готовить и представлять первоначально, а также впоследствии не позднее второго квартала каждого календарного года и по мере объективной необходимости предложения Собственнику по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД. Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение. В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их Собственнику заказным письмом или вручает их под подпись. Предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение.

В целях доведения предложений по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД, предложений о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Управляющая организация направляет их Собственнику заказным письмом или вручает их под подпись.

* + 1. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.
    2. Осуществлять контроль выполнения работ и оказания услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД привлеченными Управляющей организацией третьими лицами, приемку результатов выполнения работ и оказания услуг этими лицами. Факт приемки результатов выполнения работ и оказания услуг в этих случаях фиксируется составлением письменного акта приемки, подписываемого Управляющей организацией и соответствующим третьим лицом. Составленный акт приемки относится к категории технической документации и иной документации, связанной с управлением МКД.
    3. Принимать и хранить техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов Управляющая организация должна принять меры к их восстановлению. При отсутствии (либо замене) необходимой технической документации при передаче МКД в управление Управляющей организации восстановить техническую документацию за счёт Собственника. При утрате либо порчи по вине Управляющей организации необходимой технической документации восстановить её за счет Управляющей организации.
    4. Бесплатно на основании письменных заявлений предоставлять Собственнику для ознакомления техническую документацию на МКД, иные связанные с управлением МКД документы.
    5. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.
    6. Готовить и представлять Собственнику предложения о передаче объектов общего имущества Собственника в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.
    7. В интересах Собственника вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственника третьими лицами на возмездной основе.
    8. Денежные средства, полученные Управляющей организацией от третьих лиц в результате передачи им в пользование общего имущества Собственника, в том числе за размещение наружной рекламы на стенах, лоджиях, балконах и ином общем имуществе МКД, после вычета налогов и сборов, установленных действующим законодательством Российской Федерации, и вычета 20% вознаграждения Управляющей организации, направлять на финансирование работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
    9. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственника.
    10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.
    11. Оформлять платежные документы и ежемесячно, до 05 числа месяца, следующего за расчетным, направлять (вручать) их пользователям помещений в МКД. Платежные документы должны быть оформлены в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним законодательством Российской Федерации. Не допускается использование платежных документов на оплату за жилое помещение в качестве оферты услуг и работ, не включенных Сторонами в обязательства Управляющей организации по Договору.
    12. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилищные, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.
    13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять Собственникам достоверный отчет о выполнении Договора за предыдущий календарный год, оформленный в письменной форме.
    14. Ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении Договора размещается Управляющей организацией на досках объявлений в МКД.
    15. Принимать и рассматривать обращения Собственника и пользователей помещений в многоквартирных домах в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.
    16. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника, лиц, принявших от Застройщика помещения по передаточному или иному акту, нанимателей и арендаторов о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
    17. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.
    18. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
    19. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
    20. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ выполняемых Управляющей организацией по текущему ремонту общего имущества за свой счет, устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственником. Недостаток и дефект считается выявленным после составления, согласованного Сторонами дефектовочного акта.
    21. Составлять по требованию пользователей помещений акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.
    22. Обеспечивать устранение недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.
    23. Производить осмотры МКД, общее имущество МКД, находящееся в жилых и нежилых помещениях, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации. Привлекать для участия в проведении осмотров Собственника. В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет Собственника о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под роспись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию на доске объявлений МКД.
    24. Обеспечить наличие в МКД доски объявлений. Доска объявлений размещается в месте, приближенном к источнику освещения помещения общего пользования.
    25. Информировать пользователей помещений путем размещения на досках объявлений сообщений о предстоящем ремонте общего имущества в МКД в установленные законодательством сроки.
    26. Нести риски и отвечать за последствия, связанные с неполучением по месту своего нахождения, указанному в Договоре и ЕГРЮЛ, корреспонденции, направляемой Собственником в адрес Управляющей организации.
    27. Проводить прием пользователей помещений согласно расписанию приема граждан, рассматривать поступающие от них жалобы, претензии и предложения по вопросам, связанным с исполнением обязательств и реализацией прав по Договору.
    28. Обеспечить ведение регистрационного учета граждан, проживающих в помещениях МКД, осуществлять выдачу по заявлениям Собственника или граждан, зарегистрированных в жилых помещениях в МКД, справок о составе семьи, выписок из поквартирных карт, справок о состоянии лицевых счетов и т.д., если иное не предусмотрено законодательством РФ.
    29. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, общеквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами.
    30. Взыскивать плату за содержание и ремонт жилищные услуги помещения, пени, начисленные в соответствии с действующим законодательством с нанимателей.
    31. Выполнять без согласования с пользователями помещений работы, направленные на ликвидацию аварийных ситуаций, предотвращение угрозы жизни и безопасности проживания пользователей помещений и сохранности имущества Собственника и общего имущества МКД. Подтверждением необходимости выполнения таких работ является акт обследования (внеплановый осмотр) МКД. Подтверждением стоимости выполненных работ - акт выполненных работ.
    32. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.
  1. **Управляющая организация вправе:**
     1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.
     2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных услуг.
     3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.
     4. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором.
     5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.
     6. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.
  2. **Собственник обязан:**
     1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).
     2. Плату за коммунальные услуги за потребленную электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение, тепловую энергию, а также за коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества собственники и (или) наниматели, осуществляют непосредственно ресурсоснабжающей организации, с распределением всего объема потребленного коммунального ресурса между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади жилого и нежилого помещения, в том числе с распределением объема коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса используемого в целях содержания общего имущества.
        1. Размер платы за коммунальный ресурс электрическую энергию в целях содержания общего имущества указанных многоквартирных домов, определяется исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса, определенного из показаний ОДПУ за предыдущие 12 месяцев (если нет данных, то по нормативу), потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме с проведением перерасчетов таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, с распределением всего объема потребленного коммунального ресурса между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади жилого и нежилого помещения, в том числе с распределением объема коммунального ресурса в размере превышения объема коммунального ресурса, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме
     3. Заключить договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) непосредственно между всеми собственниками помещений многоквартирного дома, действующими от своего имени, и ресурсоснабжающей организацией, а также договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно между всеми собственниками помещений многоквартирного дома, действующими от своего имени, и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
     4. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования в установленное законодательством время;

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

* + 1. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимах работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

- об отчуждении помещения(й) в пользу третьих лиц, совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения.

- при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить копию свидетельства о регистрации прав собственности.

* + 1. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.
    2. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25 (двадцать пятого) числа текущего месяца.
    3. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.
  1. **Собственник имеет право:**
     1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.
     2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.
     3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.
     4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
     5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, а также предложений, и раскрытия информации в соответствии с условиями настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.
     6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

1. **Цена Договора, размер платы за жилищные услуги,**

**порядок ее внесения**

* 1. Цена договора определяется Сторонами договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, что составляет плату за содержание и ремонт жилого помещения.
  2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения установлен в соответствии с Приложением № 2. Плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается на срок не менее одного года.
  3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД с расшифровкой оплаты за каждый вид работ и услуг предусмотрен Приложением № 2.
  4. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
  5. Собственник обеспечивает внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги на основании:
  6. 1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке, установленном жилищным законодательством), представленных не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
  7. 2) информации о размере платы за жилое помещение, задолженности по оплате жилых помещений, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение. Информацией о размере платы за жилое помещение и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.
  8. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, Собственник, пользователь помещения обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определённом п.14. ст. 155 Жилищного кодекса РФ.
  9. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.
  10. При изменении гражданского и жилищного законодательства РФ в части изменения платы за содержание жилья Управляющая организация обязана за 30 календарных дней до изменения размера платы предупредить Собственника. Данная информация размещается на досках объявления.
  11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

1. **Ответственность сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
   2. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение, в том числе и при выявлении фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
   3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.
2. **Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**
   1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями [пп. 6.2](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7032u1x7G)-[6.5](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7033u1x8G) настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

* 1. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника (нанимателя, арендатора).

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

* 1. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
  2. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника (нанимателя, арендатора).
  3. Акт составляется в присутствии Собственника (нанимателя, арендатора), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику (нанимателю, арендатору), а второй - Управляющей организации.

1. **Порядок изменения и расторжения Договора**
   1. Настоящий Договор может быть расторгнут:
      1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чем собственники должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

- систематического нарушения Управляющей организацией условий настоящего Договора, неоказания услуг или невыполнения работ, предусмотренных настоящим Договором.

* + 1. По соглашению сторон.
    2. В судебном порядке.
    3. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.
    4. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с [п. 8.3](consultantplus://offline/ref=0B9816A251247885707DF546AF79D024A8EBEE16EBB10D299E5C23F62AE22CC057943098F5F20F7036u1xEG) настоящего Договора.
  1. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1 подпункта «а» пункта 7.1.1 настоящего Договора.
  2. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, нанимателя (арендатора) должна уведомить органы исполнительной власти поселения и административного округа о расторжении Договора.
  3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
  4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (нанимателя, арендатора) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.
  5. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника (арендатора, нанимателя) о сумме переплаты, получить от Собственника (арендатора, нанимателя) распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.
  6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

1. **Особые условия**
   1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.
   2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

1. В период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

2. Их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

* 1. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
  2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.
  3. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 N 152-ФЗ Собственник дает свое согласие, Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая, использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации на совершение действий, предусмотренных [ст. 3](consultantplus://offline/ref=C5B89CE26C9D35708FDBBACB94931DB717B5C6FF59713F45D357DFCE48701C3D09FC37B5A08E91E1D4CCL) Федерального закона «О персональных данных».

1. **Срок действия Договора**
   1. Договор заключен на 3 год(а) и вступает в действие с «\_\_» \_\_\_\_ 2024 г.
   2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договоров управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к их выполнению;

другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 г. №75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

1. **Заключительные положения**
   1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 26 страницах и содержит 6 приложений.
   2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

№ 1. Состав общего имущества и граница эксплуатационной ответственности;

№ 2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном;

№ 3 Размер платы за предоставляемые услуги и работы по содержанию общего имущества в МКД;

№ 4 Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории;

№5 Перечень жилищных услуг – коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

№6Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющего объектом конкурса.

1. **Реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  Администрация пгт. Магдагачи 676124, Амурская область п. Магдагачи, ул. К.Маркса,23, т/факс: 97-411, 97-217, e-mail: a.magdagachi@mail.ru р/с 40101810000000010003  УФК по Амурской области (Администрация поселка городского типа Магдагачи) ИНН 2818000491, КПП 281801001 ОТДЕЛЕНИЕ БЛАГОВЕЩЕНСК Г БЛАГОВЕЩЕНСК БИК 041012001  Глава пгт. Магдагачи  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Колмагорцев  мп | **Собственник**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  мп |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Приложение № 1**

к договору управления многоквартирным

домам от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**Состав общего имущества многоквартирного жилого дома**

**В состав общего имущества включаются:**

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: коридор, чердак,

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования,);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ё). внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств.

г) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

д) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовой) прибор учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**Собственник Управляющая организация**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **С.В. Колмагорцев** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 3**

к договору управления многоквартирным

домам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.

**ПРАВИЛА**

**пользования помещениями, содержания**

**многоквартирного дома и придомовой территории**

1. Общие положения:

1.1. Собственник, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории (далее - Правила).

1.2. В тексте данных Правил под «обязанностями» собственника жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме понимаются правила, обязательные к выполнению как Собственником, так и нанимателем, и арендатором данного помещения, независимо от того, проживают ли они в данном помещении, а также членами семьи нанимателя, арендатора помещения, прислугой, служащими, агентами, временно проживающими лицами, гостями и приглашенными.

1.3. Собственник обязуется соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, балконов, проездов, рекреационных сооружений (детская, спортивная, бельевая площадки, площадка для выгула домашних животных и т.п.), прилегающей территории, стоянки автотранспорта и других элементов многоквартирного дома.

1.4. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители должны соблюдать тишину в ночное время с 10 часов вечера до 6 часов утра. Это означает, что теле-радиоаппаратура и иные источники шума должны быть приглушены, а звуки музыкальных инструментов или пение должны быть настолько тихими, чтобы не беспокоить соседей. Стиральные или посудомоечные машины, пылесосы не должны работать с 9 часов вечера до 8 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

1.5. Правила должны быть размножены и храниться в доступном месте для каждого Собственника жилого и нежилого помещения, членов их семей, гостей и проживающих.

2. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений.

2.1. Собственник и Управляющая компания должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, и инструкции уполномоченных органов.

2.2. На балконах запрещено хранение предметов, высота которых превышает высоту перил балкона, белье и одежду для просушки следует также размещать ниже перил. С балконов необходимо убирать мусор, а в зимнее время - лед и снег.

2.3. Запрещается загромождать балконы и лоджии, лестничные клетки, тамбуры и чердаки вещами, оборудованием, хранить на них книги, журналы и газеты, бензин, взрывчатые или воспламеняющиеся материалы и т.д., содержать на балконе или лоджии животных и птиц.

2.4. Запрещается устанавливать навесы над верандами, лоджиями или балконами, остекление веранд, лоджий, балконов возможно только после согласования и письменного разрешения уполномоченных органов.

2.5. Разведение цветов и других растений возможно только внутри балкона или лоджии. Поливка растений должна осуществляться без ущерба для живущих этажами ниже, цветочные горшки, ящики и иные емкости, находящиеся на подоконниках и балконах, должны быть соответствующим образом закреплены.

2.6. Запрещается сбрасывать пепел и окурки из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод.

2.7. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах. Подобная деятельность не должна осуществляться по выходным, а также с 9 часов вечера и до 8 часов утра по будням.

2.8. Домовладелец, имеющий домашнее животное, обязан соблюдать условия его содержания. Запрещается разводить животных внутри жилого или нежилого помещения в коммерческих целях.

2.9. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Антенны могут быть установлены на крыше, а кондиционеры - на стенах здания, но только после согласования и письменного разрешения уполномоченного органа. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь(и), будет(ут) нести ответственность в соответствии законодательством РФ.

2.10. Запрещается выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование мусор, спички, тряпки и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения, возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственник, по вине которого произошло такое повреждение.

2.11. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующем законодательством для проживания в нем. Ни один из пользователей помещений не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения иначе как в соответствии с действующем законодательством.

2.12. В случае если в жилом помещении в отсутствие пользователя помещения длительное время будут проживать гости либо квартира будет сдана в аренду, Собственник должен уведомить об этом Управляющую компанию.

3. Ограничения по использованию объектов совместного пользования:

Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами.

Запрещается:

3.1. В местах общего пользования вести какую-либо производственную или коммерческую деятельность, торговую или другую профессиональную деятельность в области коммерции или религии с целью получения прибыли или с некоммерческими целями. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

3.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, могущие привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего предварительного утверждения такой перестройки решением общего собрания.

3.3. Пользователи помещений не должны оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые в соответствии с Правилами.

3.4. Пользователи помещений не должны писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

3.5. Пользователи помещений не должны размещать в местах общего пользования мебель, велосипеды, детские коляски и другое имущество, мешающее проходу к помещениям.

3.6. Пользователи помещений не должны вывешивать объявления на лестничных клетках, стенах, дверях, в лифтах, кроме определенных Управляющей компанией для этого мест.

3.7. Пользователи помещений не должны устанавливать дополнительные двери, решетки на окнах без согласования вопроса с Собственником.

3.8. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом обработан (вымыт от остатков молочных или иных продуктов) и упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных раздельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

3.9. Жители не должны замусоривать территории, находящиеся в общем пользовании. Если локальные виды деятельности на этих площадях привели к загрязнению, мусор и его следы должны быть удалены сразу же, как только это позволит проведение работ. При проведении капитального, текущего или планово-предупредительного ремонтов жилых или нежилых помещений для строительного мусора должен быть заказан контейнер за счет Собственника.

4. Ограничения по использованию придомовых территорий.

Управляющая компания не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Все транспортные средства должны быть запаркованы в пределах разделительных линий. Собственник не может использовать придомовую территорию:

4.1. Для возведения на ней гаражей, установления «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без согласования с собственниками многоквартирного дома.

4.2. Запрещается парковка и мойка транспортных средств на газонах, детских площадках, в местах расположения противопожарного оборудования; ремонт и обслуживание транспортных средств на территории многоквартирного дома не допускается за исключением работ, вызванных чрезвычайными обстоятельствами, мытья машин в специально отведенных местах.

4.3. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства, к кому он(а) приехал(а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

4.4. При парковке машин у входа в подъезд жилого дома необходимо оставлять возможность проезда к центральному входу или проходу в подъезд, парковка, перекрывающая дорожки или проезд, запрещается.

4.5. Управляющая компания не несет ответственности перед владельцами автосредств за любое повреждение или утрату, которые могут иметь при этом место.

4.6. Домовладельцам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

4.7. Вождение и парковка автомобилей и мотоциклов разрешается по внутренним дорогам, на стоянках и в гаражах, отведенных специально для этих целей. Жители или посетители, ездящие на велосипедах по территориям, находящимся в общем пользовании, должны заботиться о безопасности пешеходов, а велосипеды оставлять на специально отведенных площадках.

4.8. На территории многоквартирного дома не разрешается стоянка и складирование ветхих и сломанных транспортных средств.

4.9. Запрещается посадка растений, цветов, деревьев, кустов и других зеленых насаждений на придомовой территории многоквартирного дома и в местах совместного пользования без предварительного согласования планов посадки с общим собрания.

4.10. Запрещается самовольная вырубка деревьев и кустов, срезка цветов или другие действия, вызывающие нарушение травяного покрытия газонов.

4.11. Запрещается установка каких-либо ограждений вокруг элементов совместного пользования или внутри них.

5. Правила содержания домашних животных

5.1. Не допускается содержание, разведение или кормление в помещениях многоквартирного дома или элементах совместного пользования домашнего скота, птицы или животных дикой фауны в любых количествах. Разрешается содержание в помещениях обычных домашних животных (таких, как собаки, кошки, птицы в клетках), животных-поводырей, аквариумных рыбок, а также других животных, которые обычно не покидают пределы помещений в многоквартирном доме и не производят шума.

5.2. Содержание в помещениях домашних животных не должно быть связано с нарушением общественного порядка. К владельцу домашнего животного, создающего или приводящего к возникновению беспорядка и шума, общее собрание может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

5.3. Домашних животных можно выгуливать без поводка в строго отведенных для этого местах. На остальной территории многоквартирного дома животных нужно держать на руках или на поводке, длина которого должна обеспечивать уверенный контроль над животным. Владельцы, выгуливающие домашних животных на территории многоквартирного дома обязаны иметь целлофан и совок и должны немедленно убирать за ними экскременты.

5.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают Собственников помещений в многоквартирном доме от какой-либо ответственности и исков, связанных или возникших в связи с содержанием животного в многоквартирном доме или его поведением.

5.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке.

6. Порядок действий при обнаружении неисправностей инженерного оборудования.

Все жители и владельцы помещений многоквартирного дома должны использовать технические средства в здании, такие, как: лифты, стиральные машины, сушилки, газовые и электрические установки и т.п., в соответствии с настоящими Правилами и любыми специальными инструкциями. О повреждениях водопровода, канализационной системы, систем подачи газа и электричества в квартирах, нежилых помещениях или на площадях, находящихся в совместном владении, необходимо немедленно сообщить и как можно быстрее принимать меры по ограничению ущерба, который они могут вызвать.

6.1. Утечка воды внутри помещения:

6.1.1. Перекрыть поступление воды в неисправный участок трубы либо трубопровода.

6.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику или объединенную диспетчерскую службу (ОДС).

6.1.3. Вытереть пол, чтобы вода не проникла в другие помещения.

6.1.4. Не открывать неисправный кран, пока он не будет отремонтирован.

6.1.5. Не производить самостоятельные ремонтные работы, вызвать специальные службы и в кратчайшие сроки устранить неисправность.

6.1.6. В случае обнаружения протечек в межэтажном перекрытии производить работы с привлечением средств домовладельцев, между которыми произошли аварийные протечки, и в местах, где это более доступно для устранения причины протечки.

6.2. Затопление помещения извне:

6.2.1. Установить источник затопления.

6.2.2. Уведомить о факте затопления управляющую организацию.

6.3. Неисправности электро- и газовой сети:

6.3.1. установить (по возможности) причину неисправности и вызвать аварийную службу;

6.3.2. при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

6.4. Содержать в исправном состоянии сантехническое, электрическое и иное оборудование, используемое в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома.

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны пользователя помещения, он обязан оплатить ремонт оборудования. Если он отказывается оплатить ремонт, Управляющая компания может обратиться в суд.

7. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды.

7.1. Управляющая компания, а также подрядчик или служащий, уполномоченный Управляющей компанией, имеют право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии письменного разрешения Собственника в любое разумное время дня (за исключением чрезвычайных, вследствие чего вход в помещение может быть осуществлен и без такого разрешения) для осуществления своих прав и обязанностей, включая любую инспекцию такого помещения на наличие паразитов, насекомых и других вредителей.

7.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Управляющую компанию о совершаемом выезде или въезде. При въезде или выезде из помещения Собственник должен убрать за собой контейнеры и коробки, а также мусор и грязь, возникшие в результате такого переезда.

8. Взаимодействие Собственника с руководителями и служащими Управляющей компании.

8.1. Собственник не должен направлять, руководить или пытаться установить какой- либо другой способ контроля над Управляющей компанией, если такие действия превышают права, установленные решением Уставом Управляющей компании, а также требовать от Управляющей компании оказания услуг, не входящих в его обязанности.

8.2. Управляющая компания не уполномочена принимать пакеты, ключи, деньги или какие-либо предметы для Собственника.

8.3. Жалобы, касающиеся управления многоквартирным домом или действий в многоквартирном доме, подаются в письменной форме в Управляющую компанию.

9. Общие правила безопасности.

9.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие нанимателя или арендатора - заперты. Окна и двери на балкон, лоджию, веранду должны быть закрыты в отсутствие жителей, а двери на чердак и в подвал опечатаны. В случае предполагаемого длительного (более одного месяца) отсутствия нанимателя или арендатора и законных пользователей в помещении оно может быть ими опечатано.

9.2. Не допускается нахождение в здании посторонних лиц, не являющихся гостями, приглашенными или посетителями помещения, нанимателей или арендаторов, включая почтальонов, курьеров, коммивояжеров, рекламных агентов, интервьюеров, сборщиков пожертвований и др.

10. Противопожарная безопасность.

Пользователи помещений, жители, посетители должны соблюдать меры предосторожности, чтобы не вызвать пожара. Это особенно важно при курении, выбрасывании окурков или пепла, использовании свечей или открытого огня, газовых, электрических и вспомогательных устройств, при проведении праздников в доме с фейерверками, бенгальскими огнями, хлопушками, ракетами и петардами.

11. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях. Обнаружение подозрительного предмета.

Возможны случаи обнаружения гражданами подозрительных предметов, которые могут оказаться

взрывными устройствами. Подобные предметы обнаруживают на лестничных клетках, около дверей квартир, в местах общего пользования дома, на придомовой территории. Если обнаруженный предмет не должен, как вам кажется, находиться «в этом месте, в это время», не оставляйте этот факт без внимания.

Если вы обнаружили подозрительный предмет в подъезде своего дома, опросите соседей, возможно, он принадлежит им. Если владелец не установлен - немедленно сообщите о находке в ваше отделение милиции.

11.1. Во всех перечисленных случаях:

11.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку.

11.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

11.1.3. Постарайтесь сделать так, чтобы люди отошли как можно дальше от опасной находки.

11.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы.

11.1.5. Не забывайте, что вы являетесь самым важным очевидцем.

11.2. Помните:

Внешний вид предмета может скрывать его настоящее назначение. В качестве камуфляжа для взрывных устройств используются обычные бытовые предметы: сумки, пакеты, свертки, коробки, игрушки и т.п.

**11.3. Родители! Вы отвечаете за жизнь и здоровье ваших детей. Разъясните детям, что любой предмет, найденный на улице, во дворе, в подъезде или на лестничной клетке, может представлять опасность.**

11.4. Еще раз напоминаем:

Не предпринимайте самостоятельно никаких действий с находками или подозрительными предметами, которые могут оказаться взрывными устройствами, - это может привести к их взрыву, многочисленным жертвам и разрушениям!

12. Получение информации об эвакуации.

Сообщение об эвакуации может поступить не только в случае обнаружения взрывного устройства и ликвидации последствий совершенного террористического акта, но и при пожаре, стихийном бедствии и т.п.

Получив сообщение от представителей властей или правоохранительных органов о начале эвакуации, соблюдайте спокойствие и четко выполняйте их команды.

12.1. Если вы находитесь в квартире, выполняйте следующие действия:

12.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

12.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

12.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

12.1.4. Обязательно закройте входную дверь на замок - это защитит квартиру или нежилое помещение от возможного проникновения мародеров.

12.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно!

Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

12.3. Помните: Паника в любой чрезвычайной ситуации вызывает неосознанные действия, приводящие к тяжелым последствиям. От согласованности и четкости ваших действий будет зависеть жизнь и здоровье многих людей Вашего дома.

**Собственник Управляющая организация**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С. В. Колмагорцев\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# 

**Приложение № 4**

**к договору управления многоквартирным**

**домам от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г.**

**Перечень жилищных услуг - коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме**

1. Холодная вода

2. Отопление

3. Электрическая энергия

4. Отведение сточных вод

Собственник Управляющая организация

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Колмагорцев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_