

Договор
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу:
Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Жукова, д. 17

г. Белгород

«01» октября 2024 года

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (ИНН 3123356348, ОГРН 1143123020677), в лице директора Крякова Артема Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с одной стороны, и _____

(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

являющийся собственником квартиры № _____ (нежилого помещения/комнаты в коммунальной квартире), общей площадью _____ кв.м, жилой площадью _____ кв.м., доли в праве _____ (далее – Собственник), многоквартирного дома, расположенного по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Жукова, д. 17 (далее – МКД), на основании _____ (документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « _____ » _____ г, выданного

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

или представитель Собственника в лице _____

(должность, фамилия, имя, отчество представителя)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____ (наименование федерального закона, акта уполномоченного на то государственного органа либо доверенности, оформленной в соответствии с требованиями п. 5 и 6 ст. 185, ст. 186 ГК РФ или удостоверенной нотариально)

(далее - Стороны), руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от « _____ » 2024 г.), согласованных с Управляющей организацией.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для собственников всех помещений в многоквартирном доме.

1.3. При смене Собственника на него распространяются условия настоящего Договора.

1.4. Общая характеристика и состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определен с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение данного перечня возможно решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.6. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим Договором срока, и в полном соответствии с требованиями нормативно-правовых актов Российской Федерации и Белгородской области, в том числе указанных в п. 1.6. настоящего Договора, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД (Приложение № 1), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность, а именно:

2.1.1. Выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих (кроме газоснабжающих) и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от собственного имени, и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников.

2.1.2. Представление интересов потребителей в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

2.1.3. Выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту, а в случае принятия Собственниками

соответствующего решения – выполнение работ по капитальному ремонту, самостоятельно в полном объеме или частично, или путем заключения от собственного имени, и за счет Собственников, либо от имени и за счет Собственников договоров с обслуживающими организациями на отдельные виды услуг и работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту.

2.1.4. Контроль и требование исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг и ресурсов.

- Коммунальные услуги предоставляются Собственнику в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354.

2.1.5. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам.

2.1.6. Установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов.

2.1.7. Установление фактов причинения вреда имуществу Собственников.

2.1.8. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, и расчет расходов на их проведение.

2.1.9. Проверка технического состояния общего имущества.

2.1.10. Подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества.

2.1.11. Расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого Собственника.

2.1.12. Принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ.

2.1.13. Хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в помещении.

2.1.14. Прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственников на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих, и прочих организаций.

2.1.15. Выдача Собственникам справок и иных документов в пределах своих полномочий.

2.1.16. Ведение бухгалтерской, статистической и иной документации.

2.1.17. Выполнение модернизации, приращения, реконструкции общего имущества.

2.1.18. Реализация мероприятий по ресурсосбережению.

2.1.19. Распоряжение общим имуществом (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), в соответствии с решением общего собрания собственников, с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые собственниками.

2.1.20. Совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом.

2.1.21. Выполнение иных функций в соответствии с решениями Собственников.

2.1.22. Оказание прочих услуг Собственникам.

2.2. Содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем работ по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования, согласно Приложению №1 к настоящему договору, являющемуся неотъемлемой частью договора.

Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением № 1 настоящего договора, оплачиваются Собственником дополнительно и оказываются Управляющей организацией на основании отдельных договоров.

По соглашению сторон за дополнительную плату, Управляющей организацией могут быть оказаны дополнительные, заранее не предусмотренные настоящим договором услуги и работы по содержанию и ремонту имущества, принадлежащего Собственнику (жилого помещения).

2.3. В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. В том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются (либо отсутствуют) инженерные коммуникации обслуживающие более одного помещения (квартиры) в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен многоквартирный дом (согласно кадастровому паспорту земельного участка). Состав и состояние общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, в настоящем Договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ, техническим паспортом на жилой дом, и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности (Приложение № 2).

- Почтовые ящики, балконные ограждения, придомовая территория (за пределами границ кадастрового паспорта), детское игровое оборудование (малые формы), скамейки, урны для мусора, не входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

2.3.1. Услуги и работы, не предусмотренные Приложением №1 настоящего Договора управления, выполняются на основании решения внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, с обеспечением финансирования собственниками услуг и работ в 100 % размере. Сметная стоимость дополнительных услуг и работ в обязательном порядке согласовывается с управляющей организацией.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п. 2.1.1 – 2.1.22 настоящего Договора.

3.1.2. В случае привлечения третьих лиц для начисления, сбора, расщепления и перерасчета платежей Собственников за содержание, текущий ремонт, и прочие услуги, контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.3. Предоставлять годовой отчет об исполнении предмета настоящего Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным, в электронном виде на сайте ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (mars31.ru).

3.1.4. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД в случае необходимости путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб в Едином платежном документе.

3.1.5. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт в МКД, не позднее чем за 30 рабочих дней до такого изменения путем размещения соответствующей информации в едином платежном документе, на стендах в офисе Управляющей организации, а также на информационных стендах, расположенных в МКД.

3.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов не позднее 10-го числа текущего месяца. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.7. Не менее чем за 3 дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение, или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.8. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, указанным в разделе 2 настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления обращений, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 3-х рабочих дней обязана рассмотреть электронное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения, в течение 10 рабочих дней обязана рассмотреть письменное обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения. При отказе в удовлетворении требований, указанных в обращении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления обращений, содержащих предложения либо разъяснения по вопросам не относящимся к ее компетенции, Управляющая организация в течение 20-ти календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае поступления заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД в течение 10 рабочих дней рабочих дней рассмотреть его с обязательным направлением уведомления о результатах удовлетворения заявления, либо с указанием причин отказа в его удовлетворении;

Размещать на информационных стендах (досках), в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике приема по вопросам управления МКД, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.9. Определить и организовать в месте, не являющимся общим имуществом собственников МКД пункт первичного сбора, и размещения отработанных ртутьсодержащих ламп у потребителей ртутьсодержащих ламп, являющихся собственниками, нанимателями, пользователями помещений в МКД, по согласованию с соответствующей специализированной организацией имеющей лицензию на осуществление деятельности по обезвреживанию и размещению отходов I - IV класса опасности.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Выполнять работы и услуги по содержанию и текущему ремонту самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем привлечения третьих лиц.

3.2.2. Проводить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей Собственников за содержание, текущий, и прочие услуги самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

- Разрабатывать экономически обоснованный тариф на услуги и работы по содержанию жилья и управлению многоквартирным домом. Доводить данную информацию до сведения собственников в соответствии с п.3.2.12 Договора управления.

- Стоимость единичных расценок на дополнительные виды услуг и работы, разрабатываются и могут изменяться Управляющей организацией в одностороннем порядке.

3.2.3. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.4. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.5. Совершать юридически значимые и иные действия, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности Собственников по оплате за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.7. Представлять интересы Собственников по защите прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3.2.8. Использовать персональные данные собственников при исполнении обязательств по Договору управления (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»).

3.2.9. Управляющая организация вправе оказать услуги и выполнить работы, не предусмотренные в составе перечней услуг и работ, утвержденных общим собранием, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких услуг и работ осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.10. Управляющая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.11. Принимать меры для вскрытия помещения в аварийных ситуациях, с целью ликвидации аварийной ситуации, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника помещения, в присутствии других Собственников помещений в многоквартирном доме, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.12. Управляющая организация вправе, по всем вопросам, которые непосредственно касаются управления многоквартирным домом, производить информирование собственников помещений в многоквартирном доме:

А) путем размещения уведомлений (объявлений) на информационных досках, размещенных у каждого подъезда

Б) дополнительно (в случае необходимости) путем направления индивидуальных уведомлений (объявлений) в каждый почтовый ящик.

В) путем размещения уведомлений (объявлений) на официальном сайте управляющей организации **mars31.ru**

Вышеуказанные способы уведомления равнозначны заказным письмам (с уведомлениями) направленным собственникам.

3.2.13. Распоряжаться общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, путем заключения договоров на размещение телекоммуникационного оборудования провайдеров (интернет, ТВ, телефонизация), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на услуги и работы по содержанию жилья, а также на иные цели установленные Собственниками, в том числе по актам вандализма, вреда по деликтным отношениям.

3.2.14. Требовать от собственников полного возмещения убытков, возникших по вине Собственников и (или) членов их семей, в том числе и в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое помещение работников и представителей управляющей организации (в т.ч. работников и представителей аварийных служб).

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Передать Управляющей организации полномочия по Управлению многоквартирным домом, предусмотренные п. 2.1 настоящего Договора.

3.3.2. Вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.3. Использовать помещение по его назначению, и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.3.4. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу.

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию).

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами.

3.3.8. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность их установки в помещении.

3.3.9. Проводить какие-либо ремонтные работы в помещении, его реконструкцию, переустройство или перепланировку в порядке, предусмотренном законодательством РФ, только после государственной регистрации права собственности на помещение с обязательным уведомлением Управляющей организации.

3.3.10. Не допускать установки дополнительных дверей (тамбуров), самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток,

3.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем, оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.12. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение, в случае временного отсутствия Собственника, для выполнения аварийных работ.

3.3.13. Допускать в помещение должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время суток.

3.3.14. При получении сообщения (уведомления) от Управляющей организации по телефону или иным способом (по факсу, почте и т.д.) явиться в указанное число и время в Управляющую организацию.

3.3.15. Не передавать предусмотренные п.2.1 настоящего Договора права другим управляющим организациям и третьим лицам в период действия настоящего Договора.

3.3.16. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.17. Уведомлять Управляющую организацию не позднее чем в десятидневный срок об отчуждении жилого помещения.

3.3.18. При отчуждении помещения третьим лицам, уведомить их об условиях настоящего Договора, которые являются обязательными для покупателя жилого помещения в многоквартирном доме.

3.3.19. Самостоятельно заключать договоры на поставку услуг газоснабжения.

3.3.20. Самостоятельно заключать договоры со специализированной организацией на обслуживание газоиспользующего оборудования, определенного в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора.

3.3.21. Самостоятельно заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иными поставщиками коммунальных услуг.

3.3.22. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

3.3.23. Обеспечить беспрепятственный доступ к конструктивным элементам и инженерному оборудованию входящему в состав общего имущества многоквартирного дома, проходящим через квартиру. При необходимости выполнять работы по перестановке мебели, демонтажу сантехнического оборудования, пластиковых панелей и керамической плитки (и т.д.) закрывающих свободный доступ к трубам и сантехническому оборудованию. Управляющая организация не несёт ответственности за повреждение имущества Собственника, в случае отказа от предоставления свободного доступа к оборудованию, для устранения, и (или) предотвращения аварийной ситуации.

3.3.24. При наличии индивидуальных приборов учета (общих, квартирных) коммунальных ресурсов, ежемесячно производить съем показаний в период с 28 по 30 числа текущего месяца, и передавать показания индивидуальных приборов учета в ресурсоснабжающие организации. В случае непредоставления показаний индивидуальных приборов учета в

вышеуказанный период, расчет за коммунальные услуги производится исходя из норматива потребления коммунальных услуг. 3.3.25. Поверка индивидуальных приборов учета осуществляется собственником самостоятельно в установленном порядке, за счет собственных средств. Приборы учёта должны быть опломбированы и приняты к коммерческому учёту. В случае отсутствия пломбы на приборе учёта, документации подтверждающей его своевременную поверку, начисления за потребленный коммунальный ресурс производятся по нормативу.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных п.2.1. настоящего Договора.

3.4.3. Собственники помещения, дееспособные члены семьи Собственника, вправе вносить оплату по Договору управления пропорционально своей доле собственности в праве на помещение, на основании добровольного соглашения заключённого между всеми Собственниками помещения и Управляющей организацией. Подписи собственников в таком помещении проставляются в присутствии представителя Управляющей организации. При отсутствии такого соглашения, вопрос об использовании помещения и оплате за его содержание решается в судебном порядке.

3.4.4. Дополнить (изменить) перечень услуг и работ по содержанию общего имущества на основании решения внеочередного общего собрания Собственников, в порядке установленном Жилищным кодексом РФ, с последующим перерасчётом платежей, вносимых собственниками в качестве оплаты за жилое помещение.

3.5. Собственник не вправе:

3.5.1. Проводить переоборудование инженерных систем и оборудования, относящегося к общему имуществу, а также иного общего имущества.

3.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

3.5.3. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.5.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.5.5. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5.6. Не вправе складировать бытовой и строительный мусор в местах общего пользования: лестничных клетках (общих балконах), подвальных, чердачных помещениях.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Размер платы Собственника за содержание общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику, согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса РФ и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса РФ.

4.1.1. Плата за услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту в доме, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, аварийно-диспетчерское обслуживание, а также представительство интересов собственников во всех учреждениях, государственных органах и иных организациях.

4.1.1.1. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения подлежит изменению в соответствии, в том числе и с условиями настоящего Договора, может определяться на период более одного календарного года.

4.1.2. Размер платы для Собственника помещения устанавливается:

А) На общем собрании Собственников помещений сроком на один год, с учетом предложений Управляющей организации, за 1 кв. метр общей площади помещения, в месяц;

Б) Изменение размера платы за содержание жилого (нежилого) помещения на второй, и последующие годы срока действия договора управления многоквартирным домом на индекс, определенный и официально опубликованный на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики (Росстат) <http://www.gks.ru>, в порядке установленном действующем законодательством, за предшествующий год, возможен в случае неприятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении данного размера платы с учетом предложений управляющей организации на общем собрании в течение 9 месяцев первого года, и последующих годов срока действия договора управления многоквартирным домом.

4.2. Цена Договора определяется общей стоимостью услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в год, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, определенной решением общего собрания Собственников помещений в МКД, в следующем размере:

- плата за содержание жилого помещения, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. На момент заключения настоящего договора тариф по содержанию жилья для дома по адресу: Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Жукова, д. 17, составляет **15,59 руб/м²**.

4.2.1. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.2.2. Плата за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества вносится собственником ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, по реквизитам и в размере, указанным в едином платежном документе.

4.3. Внесение собственниками помещений в многоквартирном доме платы за коммунальные услуги производится по единому платежному документу, непосредственно ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по

обращению с твердыми коммунальными отходами в Белгородской области, и/или иным поставщикам коммунальных услуг.

4.4. Размер расходов собственников в составе платы за содержание помещения в многоквартирном доме, на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества) осуществляется в соответствии с п.9.2 с.156 ЖК РФ: исходя из норматива потребления, утвержденного органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.5. Не использование собственником, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание жилья и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

4.6. Собранные денежные средства учитываются Управляющей организацией на едином счете.

4.7. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.8. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере установленном п.14 ст.155 ЖК РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

5.3. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

5.4. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации.

5.5. В случае ограничения Собственником доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет Собственника.

5.6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Собственника и/или Управляющей организации, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Собственника, общему имуществу, имуществу других Собственников, имуществу Управляющей организации или третьих лиц, несет Собственник. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.7. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств Собственника.

5.8. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, (в т.ч. аварий), при необходимости, в течение 3-х рабочих дней, составляется акт об аварийной ситуации. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных Собственником за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

5.9. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц или дополнительных средств Собственников.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

6.1. Собственники помещений в многоквартирном доме уведомляются о проведении очередного/внеочередного общего собрания путем размещения информации на информационной доске, расположенной у подъезда МКД, на официальном сайте управляющей организации <http://mars31.ru/>, направлением уведомлений с информацией в каждый почтовый ящик.

6.2. Внеочередное общее собрание может проводиться по инициативе любого Собственника помещения, либо Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания несет инициатор его созыва.

6.3. Собственники взаимодействуют с Управляющей организацией по условиям настоящего Договора через уполномоченного представителя, определенного решением общего собрания.

6.4. Собственник жилого помещения может поручить организацию проведения внеочередного общего собрания собственников жилых помещений Управляющей организации. Расходы на организацию внеочередного общего собрания Собственник жилого помещения – инициатор его созыва.

6.5. В случае необходимости принятия решений по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного собрания собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к собственникам помещений в общедоступном для всех собственников помещений многоквартирного дома месте.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, если Собственники погасили задолженность перед Управляющей организацией и покрыли ее убытки, возникшие в связи с расторжением настоящего договора;

7.1.2. По соглашению Сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации

7.1.5. В связи с окончанием срока действия Договора, и уведомлением одной из Сторон другой Стороны, о нежелании его продлевать.

7.2. Договор управления считается прекращенным, если собственники помещений в МКД выявили существенные условия нарушения Договора управления со стороны Управляющей организации, и приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений, и за один месяц до его окончания направили управляющей организации копии протокола общего собрания и бланки решений собственников, принявших участие в голосовании.

7.3. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с « ____ » _____ 2024 года.

8.2. Настоящий договор заключается сроком один год.

8.3. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора, по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок.

9. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Контроль осуществляется путем:

- предоставления отчетности Управляющей организацией;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в проведении осмотров общего имущества, в согласованные с управляющей организацией сроки;
- активирования Собственниками или уполномоченным ими лицом фактов не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества;
- участия Собственников или уполномоченного ими лица в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству;

9.2. Управляющая организация по окончании года в течение 1-го квартала, предоставляет отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период, путем размещения на сайте ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба» (<http://mars31.ru>), на информационных досках объявлений и письменный отчет председателю совета многоквартирного дома.

В отчете указываются:

- сведения о соответствии (несоответствии) фактического перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома условиям, предусмотренным в Приложении № 1 к настоящему договору, и в Соглашениях об изменении условий договора;
- о соответствии объемов и качества коммунальных услуг и ресурсов;
- о количестве предложений, заявлений и жалоб пользователей помещений в многоквартирном доме и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора, принятого на общем собрании.

10.3. Договор составлен на 17 страницах и содержит 4 приложения.

10.4. Местом хранения материалов общего собрания собственников помещений в МКД, решений (анкет, доверенностей) собственников помещений в МКД, договоров управления многоквартирным домом является офис управляющей организации ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»: 308018, г. Белгород, ул. Луначарского, д. 54.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Адрес: 308018, г. Белгород, ул. Луначарского, д. 54

Тел./факс: 8-920-550-09-02

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677

Собственник (представитель):

ФИО: _____

ОКПО 22246991
ИНН 3123356348
КПП 312301001
р/с 40702810102180001296
БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»

(Кряков А.В.)
(подпись) (Ф.И.О.)



Тел.: _____

Паспорт: _____

Выдан: _____

(подпись)

Приложение № 1
к Договору управления
«___» _____ 2024 года

**Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Жукова, д. 17**

№	Перечень услуг	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 м ² общей площади (рублей в месяц)
	Площадь, м²	3872,6		
1.	Текущее содержание общего имущества МКД			
1.1.	Содержание придомовой территории			
1.1.1	<i>Летний период (апрель-октябрь, 7 месяцев)</i>			
	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см (крыльцо, вход в подъезд, отмостка, тротуар)	2 раза в неделю	5 959,37	0,13
	Уборка газонов, придомовой территории от случайного мусора	2 раза в неделю	1 943,64	0,04
	Выкашивание газонов	4 раза в сезон	5 889,75	0,13
	Очистка урн от мусора	Ежедневно	2 313,60	0,05
	Очистка металлической решетки и приямка	1 раз в месяц	5 437,04	0,12
	Очистка чердаков и подвалов от мусора	1 раз в год	5 335,45	0,12
1.1.2	<i>Зимний период (ноябрь-март, 5 месяцев)</i>			
	Подметание свежевыпавшего снега (крыльцо, вход в подъезд, отмостка, тротуар)	1 раз в сутки в дни снегопада	16 369,19	0,35
	Посыпка территорий противогололедными материалами (вход в подъезд, тротуар)	1 раз в сутки во время гололеда	48 467,70	1,04
	Очистка территории с усовершенствованным покрытием от уплотненного снега (вход в подъезд, тротуар)			
	Очистка территории от наледи и льда (вход в подъезд, тротуар)			
	Подметание территории в дни без снегопада (крыльцо, вход в подъезд)	2 раза в неделю в дни без снегопада	37 829,19	0,81
	Очистка урн от мусора	2 раза в неделю	1 652,56	0,04
1.2.	Содержание подъездов и лестничных клеток			
1.2.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	5 раз в неделю	41 915,56	0,90
1.2.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	10 097,86	0,22
1.2.3.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	2 раза в месяц	12 221,36	0,26

1.2.4.	Мытье лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в месяц	7 817,45	0,17
1.2.5.	Мытье окон и дверей	2 раза в год	2 304,68	0,05
1.2.6.	Влажная протирка элементов лестничных клеток (стены, почтовые ящики, отопительные приборы и пр.)	2 раза в год	2 900,11	0,06
1.3	Содержание несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов. Выявление нарушений, составление плана мероприятий по восстановлению и ремонту	1 раз в год	29 834,86	0,64
1.4	Благоустройство придомовой территории Частичный ремонт тротуарной плитки. Окраска решетчатых ограждений, оград, МАФ. Установка и окраска урн. Ремонт скамеек, качель и т.д. Подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок.	1 раз в год	13 723,84	0,30
1.5	Содержание внутридомовых инженерных коммуникаций Содержание электрооборудования (проведение технических и плановых осмотров эл.сетей и электрооборудования; проверка изоляций оболочки эл.кабеля; техническое обслуживание: светильников, магнитных пускателей, реле времени и автоматических выключателей дворового освещения, автоматических выключателей, светильников, эл.щитков, осветительных щитов, предохранителей, выключателей, розеток, ВРУ, рубильников. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (замена перегоревших ламп, замена плафонов и светильников, смена и ремонт розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки и другие работы при необходимости)	Постоянно, по мере необходимости	43 122,65	0,93
1.6	Очитка крыш и козырьков от снега и наледи	По мере необходимости	24 988,74	0,54
1.7	Очитка кровли, козырьков, водостоков от песка, листьев и другого мусора	2 раза в сезон	4 442,44	0,10
1.8	Дератизация, дезинсекция			
1.8.1.	Дератизация подвалов, чердаков, лестничных клеток	2 раза в год	1 965,73	0,04
1.8.2.	Дезинсекция подвалов	2 раза в год	1 217,97	0,03
2.	Техническое обслуживание МКД			
2.1	Техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание, а так же техническое диагностирование (по истечению срока эксплуатации) системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов.	по графику	12 704,04	0,27
2.2	Ликвидация аварийных ситуаций в жилом здании путем: локализации аварийного участка и устранения аварийных повреждений в системах отопления, водоснабжения и канализации; ликвидации повреждений во внутренних сетях электроснабжения.	По мере возникновения	15 049,06	0,32
2.3	Работа аварийно-диспетчерской службы	Постоянно	16 415,85	0,35

2.4	Проверка и прочистка вентиляционных каналов	4 раза в год	13 941,36	0,29	
2.5	Снятие показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета э/энергии	12 раз в год	18 346,27	0,40	
2.6	ТО теплосчетчика, снятие архивных показаний	7 раз в год (в отопительный период)	9 890,94	0,21	
2.7	Проведение гидравлических испытаний системы отопления	1 раз в год	28 045,91	0,60	
3	Текущий ремонт общего имущества МКД				
3.1.	Текущий ремонт конструктивных элементов (фундаменты, стены и перегородки включая балконы, козырьки, лоджии и эркеры перекрытия, полы в местах общего пользования, лестницы)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	40 497,09	0,87	
3.2.	Текущий ремонт крыши		9 758,07	0,21	
3.3	Текущий ремонт систем:				
	- холодного водоснабжения			9 925,55	0,21
	- газоснабжения			9 925,55	0,21
	- электроснабжения			18 053,75	0,39
	- водоотведения			13 371,51	0,30
- вентиляции и дымоудаления		3 407,11	0,07		
- запорного регулирующего и иного оборудования		10 410,89	0,22		
3.4.	Текущий ремонт водоотводящих устройств, окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости	5 873,12	0,13	
4.	Прочее				
4.1.	Непредвиденные работы (спил деревьев, вывоз листы, ремонт машин и оборудования и прочее)	По мере необходимости	14 442,33	0,31	
4.2.	Услуги АО "РРКЦ"	Постоянно	9 932,99	0,21	
4.3.	Управление многоквартирным домом (ведение лицевых счетов, работа по начислению и сбору платы за ЖКУ, заработная плата АУП, взносы на обязательное страхование, аренда помещения, связь, почтовые, коммунальные услуги, канцтовары, оргтехника и программное обеспечение и пр.)	Постоянно	93 023,13	2,00	
5.	Итого содержание жилья		680 765,00	14,64	
6.	Электроэнергия на ОДН (норматив)	Ежемесячно	44 322,78	0,95	
7.	Итого с ОДН		724 334,78	15,59	

Управляющая организация:

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Адрес: 308018, г. Белгород, ул. Луначарского, д. 54

Тел./факс: 8-920-550-09-02

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677ОКПО 22246991

ИНН 3123356348 КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»



(подпись)

(Кряков А.В.)
(Ф.И.О.)

Собственник (представитель):

ФИО: _____

(подпись)

**Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресу:
Белгородская область, Яковлевский район, г. Строитель, ул. Жукова, д. 17**

1. Адрес многоквартирного дома ул. Жукова д. 17 _____;
2. Серия, тип постройки многоквартирный _____;
3. Год постройки 2004 _____;
4. Этажность 5 _____;
5. Количество квартир 70 _____;
6. Общая площадь многоквартирного дома 5201,6 м²;
7. Общая площадь жилых помещений 3872,6 м²;
8. Общая площадь нежилых помещений 0 м²;
9. Степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
10. Год последнего комплексного капитального ремонта _____;
11. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома* 4074,00 м²;
12. Кадастровый номер дома 31:10:1002002:101 _____;
13. Кадастровый номер земельного участка 31:10:1002002:407 _____;

Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

№ пп.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1	2	3	4
1.	Фундамент	бетон	удов.
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	блоки	удов.
3.	Перегородки	блоки	удов.
4.	Перекрытия: - чердачные - междуэтажные - подвальные	ж/бетон ж/бетон ж/бетон	удов. удов. удов.
5.	Крыша	шиферная	удов.
6.	Полы	линолеум	удов.
7.	Проемы: - окна - двери	деревянные метал.	удов. удов.
8.	Отделка: - внутренняя - наружная	штукатурка штукатурка	удов. удов.
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: - ванны напольные - газовые плиты - телефонные сети и оборудование - сети проводного радиовещания - сигнализация - мусоропровод - вентиляция	метал. метал. отсутствует	 удов. удов.

10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: - электроснабжение - холодное водоснабжение - горячее водоснабжение - водоотведение - газоснабжение - отопление (от центральной котельной) - печи - калориферы - АГВ	центральное центральное центральное центральное центральное центральное	удов. удов. удов. удов. удов.
11.	Крыльца		удовл.
12.	Детская площадка с расположенными на ней объектами: малыми архитектурными формами (МАФ)		удовл.
13.	Земельный участок с элементами озеленения, благоустройства, включающий в себя пешеходные пути ко входам, подъезды к дому, кадастровый № <u>31:10:1002002:407</u> Общая площадь земельного участка с домом - 4 074,00 м2, в том числе площадь земельного участка под застройку – 1 362,00 м2		удовл.

Управляющая организация:

ООО «Мобильная Аварийно-Ремонтная Служба»

Адрес: 308018, г. Белгород, ул. Луначарского, д. 54

Тел./факс: 8-920-550-09-02

Адрес электронной почты: bel-vizov@mail.ru

ОГРН 1143123020677 ОКПО 22246991

ИНН 3123356348 КПП 312301001

р/с 40702810102180001296

БИК 044525787

к/с 30101810100000000787

Банк ЦАО «БАНК УРАЛСИБ» г. МОСКВА

Директор ООО «МАРС»



(Кряков А.В.)
(Ф.И.О.)

Собственник (представитель):

ФИО: _____

(подпись)

Приложение № 3
к Договору управления
«___» _____ 2024 года

Разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в МКД и помещением Собственника является:

1. **Граница по системе горячего и холодного водоснабжения** - первое отключающее устройство (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода с первым отключающим устройством, внутриквартирные трубопроводы и сантехническое оборудование, находящееся в помещении, несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за стояковые трубопроводы ответвления от трубопроводов до первого отключающего устройства несет Управляющая организация. При отсутствии первого отключающего устройства границей ответственности является первое сварное (резьбовое) соединение внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения внутриквартирного трубопровода со стояковым трубопроводом несет Собственник.

2. **Граница по системе отопления** - является резьбовое соединение отопительного прибора, либо трубопровода от отопительного прибора с первым отключающим устройством (вентилем). Эксплуатационную ответственность за техническое состояние и ремонт (замену) отопительных приборов, расположенных в его помещении, трубопровода до первого отключающего устройства, герметичность резьбового соединения с первым отключающим устройством, несет Собственник.

Эксплуатационную ответственность за техническое состояние стоякового трубопровода несет Управляющая организация. Если отопительные приборы не имеют запирающего устройства и соединены с общедомовым стояком подачи тепловой энергии при помощи сварки, то границей эксплуатационной ответственности является первый сварной шов от отопительного прибора. Эксплуатационную ответственность за герметичность резьбового соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Собственник. Эксплуатационную ответственность за герметичность сварного соединения трубопровода прибора отопления со стояковым трубопроводом несет Управляющая организация.

3. Граница по системе канализации - место присоединения сантехнического прибора и (или) внутриквартирного трубопровода к раструбу тройника общедомового канализационного стояка. Эксплуатационную ответственность за состояние элементов внутриквартирной канализационной разводки и герметичность соединения сантехнического прибора и (или) трубопровода несет Собственник. Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за техническое состояние стояков общедомовой системы канализации, обслуживающей более одного помещения в МКД, включая состояние тройников.

4. Граница по системе электроснабжения - Управляющая организация несет эксплуатационную ответственность за состояние внутридомовой электрической сети от вводного распределительного устройства и до первых соединительных контактных зажимов на индивидуальных приборах учета, а при наличии до прибора учета оборудования ввода, до его первых соединительных клемм. В случае отсутствия прибора учета, до первых соединительных контактных зажимов отключающего устройства. Квартирный электросчетчик не принадлежит к общедомовому имуществу.

Приложение № 4
к Договору управления
«___» _____ 2024 года

ПРАВИЛА пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории

Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме, приведенные ниже, являются неотъемлемой частью Договора оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме и обязательны для руководства и применения сторонами по договору.

1. Общие положения

1.1. Все Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и члены их семьи, наниматели, арендаторы и посетители должны соблюдать Правила проживания и внутреннего распорядка в многоквартирном доме. Нарушение этих Правил может привести к предупреждению со стороны Управляющей компании (далее УО), а повторное нарушение - к применению УО правовых мер.

1.2. Право изменять, дополнять, пересматривать, приостанавливать действие или отменять данные Правила принадлежит Общему собранию Собственников помещений в многоквартирном доме. Решение по такому вопросу принимается большинством голосов (более 50%). В особо оговоренных данными Правилами случаях УО имеет право выдавать временные разрешения на произведение каких-либо действий или работ, выходящих за рамки Правил, если выдача таких разрешений не противоречит интересам Собственников помещений.

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

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме обязуются соблюдать настоящие Правила, регламентирующие содержание здания, лестничных клеток, подъездов жилого здания, веранд, террас, 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.

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

2. Общественный порядок

2.1. Владельцы жилых и нежилых помещений, наниматели, арендаторы и их посетители в соответствии с Законом Белгородской области «Об административных правонарушениях на территории Белгородской области» должны соблюдать тишину в ночное время с 23 часов вечера до 7 часов утра. Это означает, что радиоприемники, телевизоры, 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 в будние дни с 9 часов вечера до 7 часов утра, и в это же время не должно быть никаких беспокоящих звуков из-за проведения ремонтных или эксплуатационных работ (кроме аварийных). То же самое относится к периоду времени с 4 часов вечера в субботу и до 7 часов утра в понедельник. Необходимо отметить, что звуки из открытых окон и/или с балконов могут причинять дополнительное беспокойство.

3. Ограничения по использованию жилых и нежилых помещений

3.1. Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и УО не должны использовать собственность многоквартирного дома в целях, не соответствующих целям проживания, и обязаны соблюдать положения действующего законодательства, правила городской планировки и инструкции уполномоченных органов.

3.2. 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.

3.3. 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.

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

3.5. Выколачивание ковров, одежды, постельных принадлежностей должно проводиться не на балконах или в проемы лестничных клеток, а в специально отведенных для этого местах.

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

3.7. Запрещается устанавливать на внешние стены, встроенные вентиляторы, кондиционеры или на балконы радио- и телевизионные антенны. Могут быть установлены антенны и кондиционеры на стенах здания, но только после проведения общего собрания собственников и согласования с УО. Если подобная установка приведет к повреждению стены дома, крыши, пользователь (и), будет (ут) нести ответственность в соответствии с законодательством РФ и «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными Госстроем России от 27.09.2003 г. № 170, зарегистрированными в Минюсте РФ от 15.10.2003 г. № 5176.

3.8. Жилое помещение, принадлежащее Собственнику на праве собственности, используется в соответствии с действующим законодательством для проживания в нем членов семьи, родственников, гостей и т.д. Ни один из Собственников не вправе изменить назначение жилого или нежилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, иначе как в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. В случае если в жилом помещении Собственника в его отсутствие длительное время будут проживать гости, либо квартира будет сдана в аренду (субаренду), Собственник должен уведомить об этом УО в течение 5 (пяти-) дневного срока.

4. Ограничения по использованию объектов общего имущества и совместного пользования

4.1. Объекты совместного пользования используются только для обеспечения домовладельцев определенными услугами. Использование их в других целях возможно по решению Общего собрания собственников.

Запрещается:

4.1.1. 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, не предусмотренную решением Общего собрания Собственников. Пешеходные дорожки, подъезды жилого здания и лестничные клетки могут использоваться только для прохода или проезда.

4.1.2. Производить в помещениях или элементах совместного пользования какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов совместного пользования без соответствующего разрешения компетентных органов и предварительного согласования с УО.

4.1.3. Оставлять, хранить или разрешать хранение каких-либо предметов в элементах совместного пользования, за исключением мест, отведенных под кладовые, принадлежащие Собственнику на праве собственности в соответствии с Правилами.

4.1.4. Писать что-либо на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях других элементов совместного пользования.

4.1.5. Выбрасывать не упакованный мусор. Мусор перед сбросом в мусорные контейнеры или мусоропроводы должен быть соответствующим образом упакован (в бумагу, пластиковые пакеты и т.п.). При этом мусорный пакет не должен забивать ствол мусоропровода. Особенно необходимо следить за тем, чтобы не замусоривать территорию вокруг контейнеров и мусоропроводов. При применении специальных отдельных контейнеров (для бумаги, стеклотары, пластмассы, пищевых отходов и т.д.) нужно стараться расфасовывать мусор в соответствии с назначением.

4.1.6. 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, проводящего ремонт.

4.1.7. Сбрасывать пепел, окурки, бытовой и строительный мусор из окон, с балконов и лоджий, в лестничные проемы, непотушенные окурки в мусоропровод. Запрещается курение на лестничных площадках и местах общего пользования в доме.

4.1.8. Выбрасывать в сантехническое и канализационное оборудование песок, цемент, стекло, мусор, крупные элементы домашней консервации, деревянные элементы, спички, тряпки, предметы личной гигиены и другие несоответствующие предметы. Ремонтные работы по устранению любого повреждения (блокирования), возникшего вследствие неправильного использования любого сантехнического оборудования, производятся за счет Собственника помещения в многоквартирном доме, по вине которого произошло такое повреждение.

4.1.9. Загромождать площадки, устанавливать запирающие устройства или иным способом блокировать свободный доступ на межлестничные площадки и лестничные марши, являющиеся запасными пожарными выходами.

5. Ограничения по использованию придомовых территорий

5.1. Управляющая организация не отвечает за исчезновение, разрушение, кражу или ущерб, причиненный личному имуществу, оставленному Собственником помещения на свой собственный риск в местах общего пользования, за исключением мест, специально предусмотренных для складирования. Стоянка прицепов, домиков на колесах, транспортных средств для отдыха, лодок и другого крупногабаритного транспорта на территории многоквартирного дома допускается только при наличии письменного разрешения УО. Все транспортные средства должны быть припаркованы в пределах разделительных линий, при этом не создавая препятствия проезду спец автотехники. Собственник не может использовать придомовую территорию для возведения на ней гаражей, установления «ракушек» для легковых машин и мотоциклов, строительства хозяйственных построек, разведения огородов и т.д. без разрешения Общего собрания и согласования с УО.

5.2. Запрещается парковка, мойка и ремонт 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. Автотранспорт необходимо мыть в специально отведенных местах.

5.3. Автотранспорт расположенный на придомовой территории и затрудняющий полностью или частично блокирующий проезд спец автотранспорта (пожарный расчет, милиция, скорая помощь, транспорт аварийных служб,

мусоровозы), будет вывозиться на штрафстоянку. По данному факту составляется Акт, а на Собственника автотранспорта составляется протокол.

5.4. В случае нанесения ущерба общей собственности при пользовании транспортными средствами владелец транспортного средства или Собственник жилого или нежилого помещения, к кому он (а) приехал (а), обязаны возместить ремонт поврежденных объектов общей собственности.

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

5.6. Собственникам запрещается выгуливать собак на детских площадках и песочницах, цветниках и т.п.

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

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

5.9. 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 УО.

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

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

6. Правила содержания домашних животных

6.1. 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.

6.2. 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 УО может применить штрафные меры или обратиться в правоохранительные органы или суд.

6.3. 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.

6.4. Владельцы домашних животных несут полную ответственность за телесные повреждения и/или ущерб имуществу, причиненные домашними животными, и освобождают УО и 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.

6.5. Все животные, выводимые за пределы помещения, должны быть привиты и зарегистрированы в установленном порядке, они должны быть также зарегистрированы в УО.

7. 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.

7.1. Утечка воды внутри помещения:

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

7.1.2. Если отсутствует возможность остановить утечку воды, немедленно сообщить об этом сантехнику, диспетчерскую службу, аварийную службу (ДС, АС).

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

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

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

7.1.6. 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.

7.2. Затопление помещения извне:

7.2.1. Установить источник затопления.

7.2.2. Уведомить о факте затопления УО.

Управляющей компании принять решение по устранению причин затопления.

7.3. Неисправности электро- и газовой сети:

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

при наличии запаха газа проветрить помещение и вызвать аварийную службу.

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

Если неисправность оборудования наступила в результате небрежного, а равно халатного отношения к нему, либо злоупотребления со стороны Собственника, он обязан оплатить ремонт оборудования и ущерб, причиненный лицам (собственникам иных жилых помещений). Если Собственник отказывается оплатить ремонт, любое заинтересованное лицо, включая УО, может обратиться в суд.

8. Доступ в жилые и нежилые помещения, переезды

8.1. Субподрядчик, уполномоченный УО, имеет право входить в жилое помещение или любое другое помещение в здании при наличии разрешения Собственника помещения 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, плановых осмотров.

8.2. При выезде жителя или въезде новых жителей в любое помещение в многоквартирном доме его Собственник, без ограничений, прежний или новый, обязан уведомить Подрядчика 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.

9. Взаимодействие Собственников помещений с руководителями и работниками УО

9.1. Все установленные решением Общего собрания Собственников сборы и платежи подлежат уплате до 10 числа каждого месяца. Платежи осуществляются в платежные пункты. За просрочку платежа устанавливается пеня в размере, указанном в Договоре.

9.2. Жалобы, касающиеся содержания и обслуживания многоквартирного дома или действия Собственников, сотрудников УО, подаются в письменной форме.

10. Общие правила безопасности

10.1. Наружные двери помещений в многоквартирном доме должны быть всегда закрыты, а в отсутствие Собственника, 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 10 дней) отсутствия Собственников и законных пользователей в помещении, оно может быть ими опечатано, а все инженерное оборудование перекрыто (холодное и горячее водоснабжение, газ) электроприборы обесточены.

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

11. Противопожарная безопасность

11.1. Собственники жилых и нежилых 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.

12. Действия домовладельцев в экстремальных и чрезвычайных ситуациях

12. 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, МЧС, УО.

12.1. Во всех перечисленных случаях:

12.1.1. Не трогайте, не вскрывайте и не передвигайте находку!

12.1.2. Зафиксируйте время обнаружения находки.

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

12.1.4. Обязательно дождитесь прибытия оперативно-следственной группы, либо группы МЧС.

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

13. 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.

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

13.1.1. Возьмите личные документы, деньги, ценности.

13.1.2. Отключите электричество, воду, газ.

13.1.3. Окажите помощь по эвакуации пожилых и тяжелобольных людей.

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

13.2. Не допускайте паники и спешки. Помещение покидайте организованно! Возвращайтесь в покинутое помещение только после разрешения ответственных лиц.

13.3. 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.