**Д О Г О В О Р**

**управления многоквартирным домом**

пгт. Кромы «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

 Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (список – Приложение № 1 к настоящему договору), далее по тексту «Собственники», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице директора

 наименование управляющей организации

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями следующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;

- Гражданский кодекс Российской Федерации части 1 и 2;

- постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил 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" № 491 от 13 августа 2006 года;

- постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» № 307 от 23 мая 2006 года;

- постановление Правительства РФ «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» № 75 от 6 февраля 2006 года;

заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (протокол конкурса №\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.), Собственники в многоквартирном доме по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеющие на праве собственности жилые и нежилые помещения и доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в размере, пропорциональном размеру общих площадей вышеуказанных помещений (Приложение № 2 к настоящему договору), передают, а Управляющая организация принимает полномочия по управлению многоквартирным домом за счет средств Собственников в целях:

 -обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений;

-обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме;

- решения вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

1.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства по управлению переданным ей многоквартирным домом в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

**2.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

***2.1. Управляющая организация обязана***

2.1.1. В течение срока действия настоящего договора предоставлять Собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим договором, приведен в Приложении № 3 к настоящему договору. Изменения в данный перечень услуг вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения.

2.1.2. В течение срока действия настоящего договора предоставлять услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с указанием периодичности выполнения работ и оказания услуг, а также объемов работ и услуг, их стоимости за весь период действия настоящего договора содержится в Приложениях №3,4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Изменения в данный перечень работ вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в Приложении №4 обязательств становится невозможным либо нецелесообразным, Управляющая организация обязана выполнять те работы и услуги, выполнение которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим договором (организатором открытого конкурса) должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

2.1.3. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

2.1.4. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, при выборе Собственниками непосредственного управления. В случае, если за 30 дней до прекращения договора управления собственниками помещений способ управления многоквартирным домом не выбран, документы подлежат передаче организатору открытого конкурса по отбору управляющей организации. Передача документов сопровождается составлением в письменной форме соответствующего акта передачи.

***2.2. Управляющая организация имеет право:***

2.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

2.2.2. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с Собственников задолженность по оплате коммунальных услуг, а также работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения (общего имущества).

2.2.3. В установленном нормативными актами порядке приостановить предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, которыми допущена просрочка внесения платы за коммунальные услуги.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1. Поддерживать принадлежащие им помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, производить за свой счет текущий ремонт помещений, соблюдать права и законные интересы других Собственников, технические, противопожарные и санитарные правила со​держания дома, а также Правила содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме.

2.3.2. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в многоквартирном доме.

2.3.3. Своевременно вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги.

2.3.4.В случае, если помещения оборудованы приборами учета потребления холодной и горячей воды:

2.3.4.1. Обеспечивать доступ к приборам учета работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций после вступления в действие настоящего договора для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

2.3.4.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

2.3.4.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, поверку и замену приборов учета.

2.3.4.4. Вести учет потребляемой холодной и горячей воды.

2.3.4.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом Управляющей организации и сделать отметку в платежном документе.

2.3.5. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию.

2.3.6. Предоставлять Управляющей организации информацию:

-об изменении числа проживающих в течение 2-х дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

-о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

-о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

2.3.7. Обеспечивать доступ в помещения работникам Управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

2.3.8. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.3.9. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

2.3.9.1. Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

2.3.9.2. Подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.

2.3.9.3. Нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

2.4. Собственники имеют право:

2.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

2.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

2.5. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии со статьей 31 Жилищного кодекса РФ.

2.6. Границы общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

**3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Обязанность по внесению на расчетный счет Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников с момента начала срока действия настоящего договора (с «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года). Уклонение собственника от подписания настоящего договора не освобождает собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги отдельным собственникам (не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества) осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственником, заказавшим выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

3.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги для Собственников включает в себя:

- плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечисленные в Приложении № 4 к настоящему договору;

- плату за коммунальные услуги, перечисленные в Приложении № 3 к настоящему договору.

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3. ***Плата за содержание и ремонт жилого помещения***

3.3.1. Собственники несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество (Приложение № \_\_\_ к настоящему договору).

3.3.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием их объема и периодичности выполнения устанавливается Приложением № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ к настоящему договору, на основании результатов проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации.

3.3.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества с обязательным приложением проектно-сметной документации на выполнение таких работ, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении ремонта и утверждении предложенной Управляющей организацией проектно-сметной документации, Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

3.3.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате собственниками помещений фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а от имени собственников помещения избранным общим собранием собственников представителем. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю собственников управляющей организацией. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта представитель собственников не подпишет такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных управляющей организацией объемах.

3.4. ***Плата за коммунальные услуги.***

3.4.1. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления. В установленном Правилами предоставления коммунальных услуг порядке один раз в год (по услуге отопления) или один раз в квартал (по услугам холодного и горячего водоснабжения и водоотведения) производится перерасчет размера платы исходя из определенного расчетным путем количества фактически потребленного коммунального ресурса.

3.4.2. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года.

3.4.3. Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные Приложением № \_\_\_\_\_ к настоящему договору, рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Орловской области, а также решениями и постановлениями администрации Урицкого района, принятыми ими в пределах своей компетенции.

3.4.5. Изменение размера платы за коммунальные услуги в случае их оказания с ненадлежащим качеством и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» № 307 от 23.05.2006 г.

3.4.6. Плата за товары и услуги организаций коммунального комплекса, получаемые собственниками по договорам, заключенным непосредственно с соответствующими организациями, вносится собственниками в такие организации в установленном договорами порядке.

3.5. Обязанность по внесению платы за помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателей и арендаторов жилых помещений, а также пользователей нежилых помещений в соответствии с договорами найма (аренды) и иными договорами, на основании которых возникает право пользования помещениями. Если внесенная нанимателем (арендатором, пользователем) жилого или нежилого помещения плата меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором для собственников помещений, собственник переданного в пользование помещения обязан возместить Управляющей организации по её требованию неполученные доходы. Порядок возмещения наймодателем разницы между платой, внесенной Управляющей организацией и внесенной нанимателем, пользующимся жилым помещением по договору социального найма, и размером платы, установленным настоящим договором, устанавливается дополнительным соглашением.

3.6. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги.

3.6.1. Плату за помещение и коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем (указывается в соответствии с предложениями победителя конкурса): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.6.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10 (**десятого)** числа месяца, следующего за расчетным.

3.6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее **первого** числа месяца, следующего за расчетным месяцем:

-для собственников и нанимателей жилых помещений – счета-квитанции;

-для собственников и пользователей нежилых помещений – счета на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

3.6.4. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 года.

3.6.5. Собственники и пользователи помещений, имеющие право на льготы и субсидии, вносят плату за помещение и коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот и ее снижения на сумму предоставленной субсидии.

3.7. Собственники помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей пользователей помещений.

3.8. Собственники, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным Банком РФ за каждый день просрочки платежа.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. Факт нарушения Управляющей организацией условий договора управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, избранным общим собранием собственников, и представителем управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) государственной жилищной инспекции, либо вступившим в законную силу судебным постановлением.

Надлежащим подтверждением наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

 4.4. ***Обеспечение исполнения обязательств Управляющей организацией***

 4.4.1. Исполнение Управляющей организацией обязательств перед Собственниками помещений в многоквартирном доме по возмещению убытков вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Управляющей организацией обязательств, вытекающих из договора управления многоквартирным домом, а также по возмещению вреда, причиненного общему имуществу собственников, обеспечиваются предоставлением в пользу собственников \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Размер обеспечения исполнения Управляющей организацией обязательств составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 4.4.2. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.

**5**. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Договор заключается сроком на 3 (три) года и действует с "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_г. Управляющая организация направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме один экземпляр настоящего договора, подписанный Управляющей организацией. Собственники помещений подписывают Приложение № 1 к настоящему договору, что является подписанием всего договора управления. Подписанное собственниками Приложение № 1 к настоящему договору, хранится у Управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме, уклоняющиеся от подписания договора, могут быть на основании ст. 445 ГК РФ понуждены судом по требованию Управляющей организации к его подписанию. Права и обязанности у собственников помещений и Управляющей организации возникают с указанной в настоящем пункте договора даты, независимо от того, подписан ли договор всеми собственниками.

5.2. Согласно ч. 6 ст. 162 ЖК РФ При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

5.3. Договор пролонгируется на 3 (три) месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные ст. 164 Жилищного кодекса РФ;

- товарищество собственников жилья, жилищный кооператив либо иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе соответствующего 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 со дня подписания договора (договоров) управления многоквартирным домом или иного установленного договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом на основании открытого конкурса, не приступила к исполнению договора управления многоквартирным домом в установленный условиями конкурса срок.

5.4. Договор может быть прекращен до истечения срока его действия:

-при ликвидации Управляющей организации как юридического лица с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица;

-на основании решения общего собрания Собственников о выборе иного способа управления либо иной управляющей организации при условии письменного предупреждения об этом Управляющей организации за 60 дней (датой прекращения договора при этом будет считаться день, наступающий через 60 календарных дней со дня получения управляющей организацией письменного извещения о прекращении договора управления);

-на основании решения суда о признании недействительными результатов открытого конкурса, послужившего основанием для заключения настоящего договора с момента вступления в законную силу соответствующего судебного акта;

5.5. По требованию Собственников договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, если Управляющей организацией в нарушение п. 4.4.2 настоящего договора в 30-дневный срок не возобновлено обеспечение исполнения обязательств в установленном настоящим договором размере.

**6**. **ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ**

 6.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение трех рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом. К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;

- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту жилого помещения;

- справки о наличии и размере задолженности Управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями;

- справки о сроках выполнения отдельных видов работ и услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом;

- сведения о рабочих телефонах и адресах аварийной службы, в том числе диспетчеров лифтового хозяйства, сведения о времени работы бухгалтерии Управляющей организации, часах приема Собственников руководителями и специалистами Управляющей организации.

Собственники помещений не вправе требовать от Управляющей организации предоставления сведений, составляющих коммерческую тайну, бухгалтерскую и налоговую отчетность Управляющей организации.

 6.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом ознакомиться в помещении управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления многоквартирным домом, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую управляющими организациями.

 6.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по договору управления многоквартирным домом рассматриваются Управляющей организацией в 10-дневный срок.

6.4.В случае прекращения у Собственника права собственности на помещение, настоящий договор в отношении данного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме.

Новый Собственник становится Стороной настоящего договора путем его подписания.

7. **ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

-Список собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (Приложение № 1);

-Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение №2);

-Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам и пользователям помещений (Приложение № 3);

-Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет платы за содержание и ремонт жилья (Приложение №4)

8. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

 Собственники Управляющая организация

подписывают Приложение №1\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование)

 тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Р/сч\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 в банке\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 К/сч\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (должность руководителя)

 "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г.

 М.П.

 Приложение № 1

 к договору № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Список собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме дома № \_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** п./п. | № квартиры( наименование нежилого помещения) | Общая полезная площадь помещения | Жилая площадь (для квартир) | Ф.И.О. (наименование юридического лица) | Ф.И.О. лиц, проживающих совместно с собственником  | Паспортные данные( данные о регистрации юридического лица, банковские реквизиты) | Адрес регистрации (юридический адрес), контактные телефоны | Доля в праве общей собственности на общее имущество  | Количество голосов | Подпись |
| КВАРТИРЫ |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ |  |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Приложение № 2

 к договору № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Описание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование элемента | Описание и назначение элемента | Количество, шт. | Площадь, кв. м | Техническое состояние элементов общего имущества |
| Несущие конструкции здания  |  |  |  |  |
| Фундаменты | материал: |  |  |  |
| наружные, внутренние и капитальные стены  | материал: |  |  |  |
| Перегородки | материал: |  |  |  |
| Крыша | неотъемлемая часть здания, служащая для защиты от атмосферных осадков, от воздействия жары и холодаматериал: |  |  |  |
| Чердак | пространство между крышным покрытием и перекрытием верхнего этажа |  |  |  |
| Мансарда | помещение, обустроенное в чердачном пространстве |  |  |  |
| Инженерное оборудование | оборудование, находящееся за пределами или внутри квартир и обслуживающие более одного помещения |  |  |  |
| водопровод |   |  |  |  |
| канализация  |   |  |  |  |
| горячее водоснабжение |   |  |  |  |
| отопление |   |  |  |  |
| газоснабжение | центральное, природный газ |  |  |  |
| электроснабжение | центральное, 220 В |  |  |  |
| вентканал | естественная вентиляция |  |  |  |
| лифт |   |  |  |  |
| Крыльцо | обустроенная площадка перед входом в здание, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня входа к уровню земли |  |  |  |
| Подъезд | часть жилого дома, ограниченная лестничной клеткой |  |  |  |
| тамбур | помещение, предназначенное для защиты здания от прямого проникновения |  |  |  |
| лестничная клетка | часть подъезда, предназначенная для смены направления лестничных маршев или для оборудования входов в помещения |  |  |  |
| лестница | наклонная поверхность, снабженная ступеньками определенного заложения |  |  |  |
| Коридор | помещение, связывающее между собой несколько помещений  |  |  |  |
| Электрощитовая | Помещение, предназначенное для размещения электрооборудования |  |  |  |
| Мусоросборник | помещение, предназначенное для очистки мусоропровода |  |  |  |
| Колясочная | помещение, предназначенное для хранения колясок |  |  |  |
| Кладовые | внеквартирные помещения, предназначенные для хранения личных вещей граждан и размещенные на этажах  |  |  |  |
| Сушилка | обустроенное помещение, предназначенное для сушки белья |  |  |  |
| Контора | помещение, предназначенное для управления многоквартирным домом |  |  |  |
| Вход в подвал | обустроенная площадка перед входом в подвал здания, обеспечивающая удобство входа и переход от уровня подвала к уровню земли |  |  |  |
| Техподполье (подвал) | технический этаж, предназначенный для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций |  |  |  |
| сараи | обособленные части подвала, предназначенные для хранения личного имущества граждан |  |  |  |
| теплоузел (бойлерная) | помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования теплоснабжения |  |  |  |
| водомерный узел | помещение, предназначенное для размещения регулирующего и запорного оборудования холодного водоснабжения и канализации |  |  |  |
| Земельный участок | земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, а также участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него земельный участок принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве:(правовой статус земельного участка определяется основами земельного законодательства и нормативными актами г. Орла) |  |  |  |
| Дворовая территория |  |  |  |  |
| асфальтовое покрытие: проездатротуараотмостки |  |  |  |  |
| прочие замощения: грунт  зеленые насаждения |  |  |  |  |
| малые архитектурные формы(детские, бельевые, контейнерные, автомобильные площадки, скамейки и т.д.) |  |  |  |  |
| ограждение | размер, материал: |  |  |  |

Приложение №3

 к договору №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.Электроснабжение.

2.Газоснабжение.

3. Холодное водоснабжение

4.Отопление

5.Водоотведение

Приложение № 4

 к договору № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  № пп |  Вид работ |  Состав работ |
|  1 |  2 |  3 |
| 1. | Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений | 1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен. |
| 2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления. |
| 3. Восстановление гидроизоляции фундаментов. |
| 4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное). |
| 5. Устройство и восстановление вентиляционных продухов. |
| 6. Ремонт отмостки. |
| 7. Восстановление приямков, входов в подвалы. |
| 2. | Работы, выполняемые по ремонту стен | 1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен. |
| 2. Смена отдельных элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов. |
| 3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов. |
| 3. | Работы, выполняемые при ремонте перекрытий | 1. Временное крепление перекрытий. |
| 2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий. |
| 4. | Работы, выполняемые по ремонту крыш | 1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов, мягких кровель (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытие парапетов, колпаки и зонты над трубами. |
| 2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду. |
| 3. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель. |
| 4. Частичная замена рулонного ковра. |
| 5. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель. |
| 6. Укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания. |
| 5. | Оконные и дверные заполнения | 1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования. |
| 2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров в местах общего пользования. |
| 6. | Перегородки | 1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок. |
| 7. | Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, балконами верхних этажей | 1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. |
| 2. Замена отдельных ступеней и площадок. |
| 3. Частичная замена и укрепление металлических перил. |
| 4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей. |
| 8. | Полы | 1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования. |
| 9. | Работы, выполняемые по внутренней отделке | 1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования. |
| 2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; а также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших по вине Управляющей Организации. |
| 10. | Работы, выполняемые по наружной отделке | 1. Укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей. |
| 2. Частичный ремонт фасадов зданий. |
| 11. | Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем отопления | 1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры. |
| 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов. |
| 3. Утепление труб, расширительных баков. |
| 4. Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем. |
| 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. |
| 6. Восстановление разрушенной тепловой изоляции. |
| 7. Промывка системы центрального отопления. |
| 8. Регулировка и наладка систем центрального отопления. |
| 12. | Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации | 1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий. |
| 2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования. |
| 3. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности. |
| 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов. |
| 5. Ремонт внутренних водостоков. |
| 6. Ремонт и замена вентилей. |
| 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования. |
| 13. | Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения | 1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования. |
| 2. Ремонт и замена внутридомовых электротехнических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования. |
| 14. | Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов | 1. Ремонт входных площадок, отмосток. |
| 2. Ремонт оборудования и сооружений детских, спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях. |
| 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях. |
| 15. | Разные работы | 1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на домах. |
| 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. |
| 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации на технических этажах и в подвалах домов. |
| 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения. |
| 5. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов. |
| 6. Ремонт и поверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг. |
| 7. Ремонт, телевизионных антенн коллективного пользования. |

Примечания. 1. Смена изношенных конструкций, деталей, узлов в процентах от общего объема их в жилом доме не должна превышать: для кровельных покрытий - 50%; для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования - 15%.