

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № 5 по улице Пасторова
в г. Ивангороде Ленинградской области

г. Ивангород

«27» декабря 2016 г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Ивангород, ул. Пасторова, д.5, лицо(а), владеющие на праве собственности помещениями в многоквартирном жилом доме, именуемые в дальнейшем все вместе «**Собственники**», а каждый по отдельности - «**Собственник**», с одной стороны, и Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания муниципального образования «Город Ивангород Кингисеппского муниципального района Ленинградской области», в лице директора Беляева Игоря Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Понятия и термины, используемые в Договоре

Многоквартирный дом – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенный на нем многоквартирный дом, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности более двух лиц, а остальные части (общее имущество) находятся в общей долевой собственности собственников.

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме

Общее имущество – имущество, образующее перечень объектов, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений дома.

Собственник – субъект гражданского права, право собственности, которого на жилое и/или нежилое помещение в многоквартирном доме, зарегистрировано в установленном порядке.

Состав имущества - общее имущество многоквартирного дома, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения 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 обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (доля Собственника по помещению в данном доме) - доля, определяемая отношением общей площади указанного помещения к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Доля в праве на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире - доля, определяемая отношением общей площади указанной комнаты к сумме общих площадей всех помещений в данной квартире.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника комнаты в коммунальной квартире, находящейся в данном доме - доля, определяемая отношением суммы общей площади указанной комнаты и площади доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире к сумме общих площадей всех помещений в данном доме.

Пользователь – Собственник, члены семей Собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся жилыми и/или нежилыми помещениями на любых законных основаниях.

Потребитель – лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

Управление многоквартирным домом – совершение юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение содержания, текущего и капитального ремонта и организацию обеспечения коммунальными и прочими услугами в интересах собственников помещений как потребителей жилищных, коммунальных и прочих услуг.

Управляющий – юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы) или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

Коммунальные услуги – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения (в ред. Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 N 410)

Содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т. д. включает:

- уборку общего имущества многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, подъезда, лестничных площадок и маршей, крыши, лифта(ов) при их наличии;
- содержание придомовой территории (уборка);
- вывоз и размещение ТБО на городской свалке;
- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;
- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- обслуживание технических устройств, в том числе лифтов(при их наличии) и общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома.

Техническое обслуживание – комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Текущий ремонт – комплекс ремонтных и организационно - технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций включает:

- текущий ремонт общего санитарно - технического оборудования;
- текущий ремонт электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (лифтов, пожарной сигнализации и т. д.).

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также с целью улучшения его эксплуатационных показателей.

Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу ул. Пасторова д.5, протокол собрания от «26» декабря 2016г. №1.

1.2. По настоящему Договору Управляющий является Исполнителем, действует в качестве Агента собственников Дома, по поручению, от имени и за счет Собственников.

1.3. Указанный договор публичный, то есть условия для всех и каждого одинаковы (ст. 426 Гражданского кодекса РФ). Для каждого собственника в многоквартирном доме этот договор обязательный, то есть собственник обязан его заключить, если на общем собрании собственников жилья было принято решение об управлении домом

посредством Управляющей компании. Это условие распространяется и на тех собственников жилья в многоквартирном доме, которые на собрании голосовали против управления домом посредством УК.

1.4. При исполнении договора управления «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» утвержденные Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года применяются в той мере и в том объеме, какие поручены Управляющему собственниками многоквартирного дома с учетом необходимого минимума безопасной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, соответствует ст.36 Жилищного кодекса РФ и Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006. В состав Общего имущества входят:

помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); крыши; ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков (при отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках), а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. На системе канализации – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

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

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2. Цель и предмет договора

2.1. Целью настоящего Договора является эффективное управление общим имуществом многоквартирного дома, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем собственников; организация по заданию собственников надлежащей технической эксплуатации по перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату, а

также участие в вопросах обеспечения коммунальными услугами граждан по перечню коммунальных услуг, проживающих в Доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющим за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом, в пределах получаемых от Собственников денежных средств в качестве платы за жилое/нежилое помещение.

2.3. Для достижения целей Договора Управляющий, выступая в качестве Агента собственников Дома, по поручению, от имени и за счет Собственников, в течение всего срока Договора обязуется за плату организовывать оказание услуг и выполнение работ по Перечню услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Доме, осуществлять обеспечение проживающих в Доме Собственников (Потребителей), коммунальными услугами по перечню коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора. Указанные работы и услуги могут выполняться как самостоятельно Управляющим, так и с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, без необходимости согласования с Собственниками.

2.4. Собственники (Потребители) оплачивают оказанные услуги в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – выполняется за счет средств целевого назначения и платежей собственников помещений.

2.6. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации - плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию — место соединения подходящего к индивидуальному прибору учета провода; по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, отопительная система – место подсоединения отопительного прибора к отопительной системе многоквартирного дома.

При индивидуальной системе отопления граница ответственности определяется в соответствии с п.п. д) п.1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491).

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющий обязан:

3.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, действующим законодательством РФ для достижения целей настоящего Договора.

3.1.2. Самостоятельно (или с привлечением подрядчиков) оказывать и/или, на условиях агентирования заключать договоры от имени и за счет Собственников помещений в многоквартирном доме с исполнителями (подрядчиками) работ на оказание услуг и выполнение работ, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.1.3. Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию общего имущества многоквартирного дома в установленные сроки. Работы по текущему ремонту в пределах накоплений по сборам на текущий ремонт. Перечень выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется Приложением № 2 к настоящему Договору. Периодичность проведения работ определяется в соответствии с законодательством РФ.

Иные решения по проведению данных работ и услуг могут быть приняты на общем собрании Собственников и по согласованию с Управляющим, закреплены дополнительным соглашением к настоящему Договору за подписью обеих Сторон.

3.1.4. Обеспечить Собственников (Потребителей) помещений, проживающих в Доме на законных основаниях, информацией о телефонах аварийных служб – (05, (8)953 140 5090). Обеспечивать аварийно - диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.5. Организовать работы по локализации аварий в Доме.

3.1.6. Организовать работу диспетчерской службы по приему заявок на выполнение работ на общем имуществе Дома с регистрацией всех заявок и отчетом об их исполнении. Тел. для справок 52 475.

3.1.7. Контролировать качество осуществляемых работ, и предоставляемых услуг.

3.1.8. Осуществлять начисление и сбор платы за услуги с предоставлением Собственникам помещений и нанимателям, проживающим в Доме на законных основаниях расчетных документов (счет-извещение – для физических лиц, счет - фактура и счет – для юридических лиц) в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.9. Использовать полученные от Собственников помещений и нанимателей денежные средства строго по их целевому назначению с учетом п. 3.2.5.

3.1.10. Предоставлять Собственникам помещений по их запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты работ и услуг, в том числе с использованием интернет-сайтов: www.gis-zkh.ru, www.reformagkh.ru, www.ivangorod.ru.

3.1.11. Вести прием и выдачу документов связанных с регистрацией, выпиской, перерегистрацией граждан и обменом паспортов, осуществлять выдачу Собственникам помещений и нанимателям справок паспортно-регистрационного учета населения при возложении на Управляющего обязанностей паспортного стола..

3.1.12. Обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому, а также общего имущества Дома, переданного в управление.

3.1.13. Вести, хранить, архивировать техническую документацию на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. По требованию Собственника знакомить его с накопительным реестром актов выполненных работ. По истечению отработанного года по требованию собственников предоставлять отчет, о выполненных работах за текущий год.

3.1.14. Систематически организовывать проведение весенних и осенних технических осмотров Дома и корректировать техническую документацию, отражающие состояние Дома в соответствии с результатами осмотров.

3.1.15. По результатам осмотров Дома составлять планы-графики текущих ремонтов общедомового имущества в пределах перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.16. План-графики текущего ремонта подготовки жилищного фонда и инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях в пределах перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме представлять на согласование собственникам.

3.1.17. По обнаруженным во время осмотров дефектам, деформациям конструкций или оборудования Дома выходящим за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выносить предложения для решения Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ с обеспечением мер безопасности.

3.1.18. Уведомлять Собственников о необходимости проведения ремонтов (в т.ч. капитальных) выходящих за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (либо за пределы финансовых возможностей обеспечиваемых действующими тарифами) с представлением предложений для решения Собственников.

В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющим счетом на предоплату, в котором должно быть указано наименование дополнительных работ,

Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

3.1.19. Ежедневно составлять текущие планы работ, содержащие последовательность и объемы работ, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложениями к договору.

3.1.20. Выполнять работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в последовательности согласованной с Представителем Собственников или Председателем Совета дома. Если Совет дома не создан или Представитель Собственников не назначен, последовательность выполнения работ, включенных в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливать самостоятельно исходя из технического состояния Дома и пожеланий собственников.

3.1.21. Изменять перечень, последовательность работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания Собственников Дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ с даты установленной Собственниками Дома.

3.1.22. Рассматривать заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций Дома в соответствии с требованиями п.2.2.6. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Государственным Комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003. № 170 и условиями Договора.

3.1.23. Оформлять выполнение работ и услуг, включенных в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, требующих актирования, актом выполненных работ. В случае назначения Представителя Собственников (Председателя Совета дома), акты считаются оформленными при подписании их Представителем Собственников (Председателем Совета дома). Если Представитель Собственников не назначен (Совет дома не избран), акты выполненных работ оформляются Управляющим в одностороннем порядке. Работы, требующие актирования, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, считаются выполненными и предъявляются к оплате только на основании оформленных актов выполненных работ.

3.1.24. Вести накопительные реестры актов выполненных работ и услуг включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, требующих актирования. В течение 20 рабочих дней предоставлять копии реестров по письменному запросу Собственника.

3.1.25. Организовать работу службы по оформлению регистрации граждан в помещениях Собственников в соответствии с действующим законодательством. По требованию Собственника (Потребителя) выдавать предусмотренные законодательством справки.

3.1.26. Актировать ремонтные работы, необходимость исполнения которых возникла в связи с неправомерными действиями конкретных Собственников (Потребителей) в отношении общего имущества Дома.

3.1.27. Обеспечить предоставление коммунальных услуг с качеством, соответствующим действующему законодательству, в пределах Перечня объектов, входящих в состав общего имущества Дома и условий настоящего Договора.

3.1.28. Обеспечить предоставление коммунальных услуг:

холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, газоснабжение.

(указываются коммунальные услуги в соответствии со степенью благоустройства дома)

3.1.29. Исполнять технические требования ресурсоснабжающих предприятий включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.30. По техническим требованиям со стороны ресурсоснабжающих предприятий и контролирующих органов, выходящим за пределы перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выносить предложения для решения Собственников в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ с обеспечением мер безопасности.

3.1.31. При начислении платы за коммунальные услуги руководствоваться действующим законодательством РФ.

3.1.32. Информировать любым общедоступным способом (доски объявлений и/или средства массовой информации, и/или вышеуказанные интернет-сайты) не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, об изменении тарифов, размера платы и нормативов потребления, на основании которых будет вноситься плата за соответствующие услуги

3.1.33. Производить по требованию Собственника (Потребителя) сверку платы за соответствующие услуги и не позднее 5 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления Собственнику (Потребителю) платежей.

3.1.34. При установке Собственником (Потребителем) индивидуального прибора учета и вводе его в эксплуатацию, проводить расчеты размера платы за коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета.

3.1.35. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением Договора.

3.1.36. Представлять интересы Собственников по предмету Договора в отношениях с ресурсоснабжающими и иными предприятиями, в том числе оформлять акты о соответствии (несоответствии) параметров коммунальных ресурсов на границе эксплуатационной ответственности требованиям эксплуатационных соглашений.

3.1.37. Информировать Собственников (Потребителей) о плановых и аварийных перерывах в предоставлении коммунальных услуг.

3.1.38. Производить начисление платежей, установленных Договором, обеспечивая выставление счета в срок до 10-го числа текущего месяца за прошедший месяц.

3.1.39. Производить сбор установленных в Разделе 4 Договора платежей.

3.1.40. Совместно с представителями ресурсоснабжающих предприятий активировать показания общедомовых приборов учета (при их наличии).

3.1.41. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников (Потребителей) и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки, с учетом условий Договора.

3.1.42. Требовать доступа в помещения Собственников (Потребителей) при необходимости производства аварийных работ, проведения осмотров и работ по содержанию и ремонту инженерного оборудования, конструктивных элементов жилого дома, если доступ к которым имеется только через помещения Собственников (Потребителей).

3.1.43. Принимать меры судебного характера по принудительному взысканию платежей, а также меры внесудебного характера, не противоречащие действующему законодательству, к должникам, имеющим задолженность по плате услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3.1.44. Доводить любыми доступными методами до собственников (потребителей) информацию, связанную с настоящим договором, в том числе с использованием сети Интернета.

3.1.45. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.1.46. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершённых Управляющим сделок в рамках исполнения настоящего Договора, а также предоставлять Собственнику информацию по выполнению Договора управления в течение 20 рабочих дней с момента поступления письменного обращения в Управляющую организацию.

3.1.47. Завести отдельный лицевой счет по средствам, оплаченным Собственниками (Потребителями) многоквартирного дома.

3.1.48. Завести отдельный лицевой счет по средствам, оплаченным Собственниками (Потребителями), по решениям собраний собственников сверх тарифа на отдельные нужды и имеющим целевое назначение.

3.1.49. При недостатках выполнения работ и услуг произвести соразмерное уменьшение стоимости таких работ и услуг не дожидаясь обращения собственников (потребителей).

3.1.50. При обращении любого собственника, пожелавшего инициировать общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, оказать организационное, техническое, и юридическое содействие в проведении такого собрания.

3.1.51. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников помещений предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.52. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения работ по управлению Домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые опыт, оборудование, разрешительные документы к выполнению работ по санитарному содержанию, обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества Дома, находящегося в помещениях Собственника(Потребителя).

3.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.2.4. Проверять соблюдение Собственниками(Потребителями) обязанностей, установленных настоящим Договором.

3.2.5. В случае неполной оплаты собственниками(потребителями) помещений дома счетов (квитанций), Управляющий вправе самостоятельно определять цели в рамках Договора, на которые будут расходоваться полученные средства.

3.2.6. Взыскивать с каждого Собственника(Потребителя) в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.7. При возникновении в период действия Договора экономических обстоятельств, независящих от воли Управляющего, вызывающих прямо или косвенно значительное увеличение цены предложения на материалы, услуги подрядчиков и т.п., тем самым делающих невозможным выполнение всего объема обязательных и/или дополнительных работ по Договору из-за несоответствия установленного размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества, рыночному уровню цен на данные работы Управляющий вправе вносить на общее собрание Собственников помещений экономически обоснованные предложения по увеличению размера платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества или иные предложения, направленные на своевременное решение вопросов выполнения необходимых работ.

В случае, если собрание не состоится и в силу этого не будет принято общим собранием Собственников решения по предложенному Управляющим изменению размера платы за жилое помещение, Управляющий вправе соразмерно уменьшить объем оказываемых работ по Договору, основываясь на принципе безубыточности деятельности коммерческой организации. Уменьшение объема оказываемых в таком случае работ возможно после уведомления Собственников, размещенного Управляющим в общих помещениях Дома в местах, доступных для обозрения Собственниками.

Кроме того, Управляющий имеет право временно сократить объем предоставляемых работ по Договору в случае неоплаты (неполной оплаты) Собственниками(Потребителями) начисленной платы за содержание и текущий ремонт общедомового имущества.

3.2.8. Организовать обеспечение и предоставление коммунальных услуг.

3.2.9. Требовать от каждого Собственника(Потребителя) внесения платы за потребленные коммунальные услуги и водоотведение, а также в случаях установленных федеральными законами, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.10. Требовать допуска в занимаемое Собственником(Потребителем) жилое помещение представителя Управляющего/Исполнителя для проведения проверки работы установленных индивидуальных приборов учета, наличия пломб, проверки правильности снятия показаний. В случае несоответствия данных, представленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты за соответствующую коммунальную услугу на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.11. Отключать без уведомления владельцев, самовольно возведённые ими устройства и сооружения, присоединённые к общедомовым сетям Исполнителя.

3.2.12. Выдавать Собственникам(Потребителям) акты-предписания об устранении нарушений в рамках настоящего Договора и добиваться всеми законными средствами исполнения законных локальных предписаний, выданных органами контроля (надзора).

3.2.13. По согласованию с ресурсоснабжающей организацией прекращать получение ресурсов с целью проведения ремонта внутридомовых инженерных систем.

3.2.14. Прекращать получение ресурсов при аварийных ситуациях с последующим сообщением Собственникам(Потребителям) о причинах и продолжительности отключения.

3.2.15. Получать от Собственников(Потребителей) необходимые сведения, документацию на установленные индивидуальные приборы учета и вести их учет.

3.2.16. Взыскивать с каждого Собственника(Потребителя) в установленном порядке задолженности за предоставленные коммунальные услуги.

3.2.17. В соответствии с гражданским законодательством РФ, Управляющий имеет право передать ресурсоснабжающим организациям права кредитора путем уступки в пользу ресурсоснабжающей организации прав требования исполнения обязательств по оплате коммунального ресурса к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги.

3.2.18. Реализовать иные права, предоставленные законодательством РФ.

3.3. Собственники (Потребители) обязаны:

3.3.1. Соблюдать Правила проживания.

3.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.3. Своевременно сообщать Управляющему о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

3.3.4. Своевременно, в установленные Договором сроки и порядке, оплачивать предоставленные по Договору услуги Управляющего и коммунальные услуги.

3.3.5. Обслуживать принадлежащие ему внутриквартирные сети, не относящиеся к общедомовому имуществу, обеспечивать их готовность к оказанию коммунальных услуг.

3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющему сведения:

- об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

- о наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору. При отсутствии этих данных все расчеты производятся исходя из нормативной численности проживающих.

- о смене Собственника. Сообщить Управляющему Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющему договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие подтверждающие смену права собственности или права распоряжения документы.

3.3.7. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющего для выполнения осмотра, обследования, ликвидации аварий и необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, без согласования с исполнителем.

3.3.9. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

3.3.10. Соблюдать нормативы потребления коммунальных ресурсов, принимать меры по их рациональному использованию и энергоресурсосбережению.

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении, либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.12. Не совершать действий, связанных с отключением Дома от подачи коммунального ресурса.

3.3.13. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными актами.

3.3.14. Самостоятельно и за свой счет организовать вывоз отходов, возникающих при производстве ремонтных и строительных работ в жилых помещениях собственника.

3.3.15. Производить дополнительную оплату работ Управляющего по ликвидации последствий аварий, наступивших в результате нарушения Собственником условий настоящего Договора.

3.3.16. В целях учета поставленных коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, использовать только внесенные в государственный реестр средств измерений общедомовые, квартирные или индивидуальные приборы учета.

3.3.17. Обеспечивать сохранность пломб на средствах измерений, а также исправность средств измерений и устройств.

3.3.18. Снимать своевременно и правильно показания индивидуальных (квартирных) приборов учета, служащих для расчетов за оказанные коммунальные услуги и сообщать показания ежемесячно, не позднее 25-го числа расчетного месяца, по установленной форме.

3.3.19. Производить поверку средств измерений в установленные технической документацией сроки. В случае несвоевременной поверки средства измерений считаются неисправными и показатель средств измерения не учитываются при расчетах.

3.3.20. Допускать представителей Управляющего (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.21. Допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев (в ред. Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 N 344).

3.3.22. Незамедлительно извещать Управляющего и ресурсоснабжающее предприятие в 3-дневный срок о неисправности средств измерений и необходимости их ремонта, а также по истечении межповерочного срока. Осуществлять ремонт или замену средств измерений в течение 30 дней с момента обнаружения неисправности, истечения межповерочного срока или получения уведомления от Управляющего или соответствующего предприятия об устранении неисправности.

3.3.23. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

3.3.24. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового) (при наличии), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющего или в иную службу, указанную Управляющим;

3.3.25. В целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые) (при наличии), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

3.3.26. Обеспечивать проведение поверок(замены) установленных коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих(квартирных), комнатных приборов учета за счет потребителя в сроки, установленные

технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав Управляющего о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки(замене) и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки.

3.3.27. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания в период времени с 20-ого по 25-ое число каждого месяца.

3.3.28. Вносить плату за коммунальные услуги непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

3.3.29. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством, иным законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, в том числе региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.4. Собственники имеют право

3.4.1. Получать сведения о состоянии расчетов по оплате услуг.

3.4.2. Обращаться к Управляющему (Исполнителю) с заявлением о временной приостановке подачи воды, электроэнергии, отопления.

3.4.3. Требовать в соответствии с действующими нормативными документами перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (но не менее 5 дней) одного, нескольких или всех пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов установленного образца.

3.4.4. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Требовать от Управляющего устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.4.7. Требовать в установленном законодательством порядке от Управляющего перерасчета платежей за услуги по Договору в связи с нарушением условий Договора или требований действующего законодательства.

3.4.8. Получить в течение 5 рабочих дней в электронном виде копию реестров актов выполненных на ДOME работ и услуг, требующих активирования за период времени выставления Управляющим Собственникам платежей за содержание и текущий ремонт.

3.4.9. Получать в необходимых объемах коммунальные ресурсы надлежащего качества.

3.4.10. Получать информацию о нормативах потребления коммунальных услуг и изменении тарифов на них через официальные средства массовой информации.

3.4.11. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить Председателя Совета дома, уполномоченного представлять Собственников перед Управляющим, давать Управляющему поручения в рамках Договора и подписывать Акты выполненных работ Управляющего, за исключением случаев необоснованного уклонения Председателя Совета дома от подписания актов, оформляемых в этом случае Управляющим в одностороннем порядке.

3.4.12. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить Совет дома. Совет дома, состоящий из нескольких собственников, уполномочен представлять собственников перед Управляющим, давать Управляющему поручения в рамках Договора и подписывать Акты выполненных работ Управляющего, за исключением случаев необоснованного уклонения от подписания актов, оформляемых в этом случае Управляющим в одностороннем порядке.

3.4.13. Изменять перечень, в том числе периодичность, последовательность работы, включенные в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания Собственников Дома, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ с даты установленной Собственниками Дома.

3.4.14. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома.

3.4.15. Получать от Управляющего информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

3.4.16. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.4.17. Оплачивать объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.4.18. Получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющим, за свой счет.

3.5. Потребитель не вправе:

3.5.1. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

3.5.2. Несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4. Расчеты по договору

4.1. Цена Договора и размер платы устанавливаются в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственником жилому/нежилому помещению согласно стст.249,289 Гражданского кодекса РФ и стст.37,39 Жилищного кодекса РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме на срок не менее одного года с учетом предложений Управляющего. Определяется суммарным сложением цен на стоимость услуг по управлению МКД, стоимостью работ по содержанию и ремонту общего имущества и стоимостью коммунальных ресурсов. Размер платы за жилое/нежилое помещение на момент заключения настоящего Договора составляет 22,25 рубль в месяц на 1 м² общей площади помещения.

Вознаграждение Управляющего за оказанные услуги по управлению Домом составляет 15% (пятнадцать процентов) от суммы, начисленной Собственникам за содержание и ремонт общего имущества.

4.2. Собственники оплачивают Управляющему обязательные работы и услуги, вошедшие в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по установленному тарифу в рублях с квадратного метра общей площади принадлежащего им помещения.

Оплата услуг Управляющего по управлению Домом, а также выполненных работ (услуг) непосредственно Управляющим, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится путем ежемесячного удержания Управляющим из денежных средств, поступивших от Собственника в виде оплаты. Оставшиеся денежные средства, принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме, направляются на оплату услуг и работ, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядными организациями, вступившими с Управляющим в правовые отношения по исполнению работ и услуг, не выполненных самостоятельно Управляющим, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Собственники осуществляют оплату услуг и работ, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4.4. Отплата текущего ремонта производится ежемесячно согласно установленным тарифам. При этом работы фактически могут быть выполнены не в оплачиваемом месяце, а в более поздний период, но только при необходимости накопления средств на отдельном лицевом счете на дорогостоящие или сезонные работы и при обязательном отчете о накапливаемых и потраченных суммах.

4.5. Собственник, неправомерные действия которого в отношении общего имущества Дома привели к необходимости проведения ремонтных работ, подтвержденных актом, оплачивает стоимость выполненных ремонтных работ по отдельному счету.

4.6. Работы и услуги, требующие актирования в соответствии с Приложением № 2, считаются выполненными при наличии Акта выполненных работ.

4.7. В случае назначения Председателя Совета Дома, акты считаются оформленными при подписании их Председателем Совета Дома. Если Председатель Совета Дома не назначен, акты выполненных работ оформляются Управляющим в одностороннем порядке. Если Председатель Совета Дома необоснованно уклоняется от подписания Актов, то акты оформляются Управляющим в одностороннем порядке.

4.8. Оплата Собственником услуг Управляющего осуществляется на основании выставяемого Управляющим счета (квитанции). В выставяемом Управляющим счете (квитанции) указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.9. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Срок внесения платежей за услуги Управляющего ежемесячно – в срок не позже последнего числа месяца, следующего за расчетным.

4.11. В случае изменения стоимости услуг Управляющего, производится перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.12. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг не вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают дополнительно в согласованном с Управляющим порядке. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги Управляющего.

4.14. Перерасчеты за ненадлежаще предоставленные работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.15. Собственники оплачивают по платежным документам предоставляемым Управляющим и/или ресурсоснабжающей организацией коммунальные услуги.

4.16. Срок внесения платежей за поставленные коммунальные услуги - не позже 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4.17. Стоимость предоставляемых коммунальных услуг определяется на основании тарифов, утвержденных в установленном законом порядке.

4.18. Платежи за коммунальные услуги начисляются в соответствии с методикой, установленной Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (в ред. Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344).

Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом/нежилом помещении, оснащённом квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета, устанавливается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемых в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, а при отсутствии квартирных и(или) общедомовых приборов учета – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитываются по тарифам, установленным соответствующими органами государственной власти или органами местного самоуправления.

4.19. Льготы по оплате коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.20. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, производится перерасчет стоимости услуг и (или) ресурсов со дня вступления изменений в силу.

4.21. При наличии акта о некачественном предоставлении коммунальной услуги из-за некачественного коммунального ресурса Управляющий самостоятельно принимает меры в установленном Законом порядке к поставщику соответствующего коммунального ресурса.

4.22. Перерасчеты за ненадлежащее предоставленные коммунальных услуг осуществляются в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

4.23. С момента заключения данного договора до истечения календарного года ежемесячный размер платы за содержание и техническое обслуживание устанавливается в размере 22,25 рубль за 1м². Информацию об изменении размера платы за содержание и обслуживание на очередной календарный год Управляющий направляет в срок не позднее 15 календарных дней собственнику помещения многоквартирного дома, либо передает представителю многоквартирного дома для согласования тарифа на общем собрании собственников.

4.24. В соответствии с ч.4 ст.158 Жилищного кодекса РФ, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющий несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате его действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.2. Управляющий не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.3. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющим со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющий.

5.4. Собственники (Потребители), несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается..

5.5. При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последние несут ответственность перед Управляющим, иными Собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций. В т.ч. Управляющий не несет ответственности за полноту и качество работ и услуг в случае неполной оплаты Собственниками причитающихся согласно условиям Договора сумм, а также за возможный в результате этого ущерб; такая ответственность лежит на собственниках, не выполнивших обязательства по договору.

5.6. При недостаточности средств, определенных размером платы за содержание и текущий ремонт, на выполнение работ надлежащего качества в полном объеме, Управляющий не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг, а также возможный ущерб собственникам, если Управляющим вносилось предложение об утверждении тарифов в необходимом размере, но такое решение не было принято. Управляющий не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг сверх фактически оплаченных

5.7. При выявлении Управляющим факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесении за них платы по Договору Управляющий после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

5.7.1.1. В случае передачи жилого/нежилого помещения во владение и пользование третьим лицам (в том числе арендаторам, нанимателям) Собственник совместно с данными лицами несет солидарную ответственность за полноту и своевременность внесения ими платы за помещения, платы за коммунальные услуги.

5.7.1.2. Собственник обязан возместить Управляющему стоимость восстановительного ремонта общего имущества МКД в случае причинения ущерба такому имуществу по вине Собственника, проживающих совместно с Собственником лиц или лиц, за действия которых Собственник несет ответственность.

5.8. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющего, последний несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае представления Управляющим предложения Собственникам о необходимости проведения работ и услуг, выходящих за Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и последовавшим после него отказом или бездействием со стороны Собственников, Управляющий не несет ответственности за последствия, в том числе и за качество обслуживания и коммунальные услуги, по параметрам зависящих от технического состояния этих элементов.

5.11. Собственник несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ:

- за систематическое нарушение прав и интересов соседей;
- за использование жилого помещения не по назначению;
- за бесхозяйственное обращение с жильем, допуская его разрушение;
- за самовольное переустройство, перепланировку и (или) переоборудование жилого помещения и мест общего пользования;
- за несвоевременное и (или) не полное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги

5.12. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора Управляющим предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации Управляющим.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Управляющего в течение 6 месяцев от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Управляющий не рассматривает.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, замена действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение обязательств, возникших по причине обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другие стороны о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Контроль за деятельностью Управляющего

8.1. Собственники имеют право осуществлять контроль за деятельностью Управляющего (Приложение № 3 к Договору)

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с «01» января 2017 г. и действует в течение пяти лет либо до момента принятия общим собранием Собственников помещений многоквартирного дома иного решения.

9.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством по решению общего собрания Собственников при условии письменного извещения Собственниками многоквартирного дома Управляющего за один месяц до даты расторжения.

9.4. Договор считается расторгнутым с одним из Собственников с момента прекращения у данного Собственника права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставлении подтверждающих документов.

9.5. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5.1. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- По инициативе Управляющего с обязательным уведомлением об этом не позже чем за тридцать дней, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;
- По инициативе Управляющего в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник;
- По инициативе Управляющего, если собственники помещений в МКД приняли на своем общем собрании иные условия Договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющего;

- По инициативе Управляющего, если собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору и общая задолженность по МКД составляет свыше 25% от начисленных к оплате денежных средств;
- По инициативе собственников.

9.6. К настоящему Договору прилагаются:

- Сведения об имуществе, входящем в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение №1).
- Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение №2).
- Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющим его обязательств по договору управления (Приложение №3).
- Сведения о состоянии общедомового имущества (Приложение №4)

10. Порядок подписания договора.

10.1. В экземпляре Договора Управляющего ставит подпись последний и каждый собственник, подписывающий договор.

10.2. В экземпляре Собственника (Собственников) каждого помещения в Доме ставит подпись Управляющий и Собственник (Собственники) данного помещения.

10.3. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу

11. Реквизиты и подписи сторон

Управляющий:

Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания муниципального образования «Город Ивангород Кингисеппского муниципального района Ленинградской области»

(МУП «УК МО «Город Ивангород»)

188490, Ленинградская область,

г. Ивангород, ул. Гагарина, 33

ИНН 4707031265 КПП 470701001 ОГРН 1104707002289

Расчетный счет № 40702810055300000294

в Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург

БИК 044030653

К/сч 30101810500000000653

Директор _____

/И.В. Беляев/

Собственник (и):

№ квартиры (помещения)	ФИО или наименование собственника и/или его уполномоченного представителя	Паспортные данные или реквизиты собственника, адрес места жительства или юридический и почтовый адрес	Правоустанавливающий документ	ПОДПИСЬ
26	Администрация МО «Город Ивангород» в лице Главы администрации К.П. Платонова	188490, Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Ивангород, ул. Гагарина, д.10	Рег. Удостоверение БТИ №220 от 16.01.1996г.	
23	Зрянин Сергей Васильевич	188491, Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Ивангород, ул. Пасторова, д.5, кв.23	Свидетельство о регистрации права собственности 47-АА 127002 от 30.09.2002г.	

Сведения об имуществе, входящем в состав общего имущества собственников помещений
в Многоквартирном доме

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Ивангород, ул. Пасторова, д.5
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
3.	Серия, тип постройки	Типовой, многоквартирный дом
4.	Год постройки	1962
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	нет сведений
6.	Степень фактического износа	более 60%
7.	Год последнего капитального ремонта	нет сведений
8.	Количество этажей	4
9.	Наличие подвала	Технический, 542,9м2
10.	Наличие цокольного этажа	Нет
11.	Наличие мансарды	Нет
12.	Наличие мезонина	Нет
13.	Количество квартир	44
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0
15.	Строительный объем	7400 м3
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	3283,9 м2
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	1592,4 м2
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1516,15 м2
17.	Количество лестниц	3
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	197,25 м2
19.	Уборочная площадь общих коридоров	0
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1318,9 м2
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1081,30 м2
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	Нет

II. Описание элементов многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1.	Фундамент	Свайный
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные, кирпичные
3.	Перегородки	Кирпичные оштукатуренные
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	Железобетонные
5.	Крыша	Скатная из волнистых и полуволнистых асбестоцементных листов (шиферная)
6.	Полы	Бетонные
7.	Проемы: Окна Двери (другое)	Деревянные Металлические
8.	Отделка внутренняя наружная (другое)	Штукатурка, покраска
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование ванны напольные	Есть
	электроплиты	Нет
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Нет
	сигнализация	Нет
	мусоропровод	Нет
	лифт	Нет
	вентиляция (другое)	Приточная
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение	Установлен прибор Вводов в дом – 1

	холодное водоснабжение	Центральное, прибор учета отсутствует
	горячее водоснабжение	Центральное (открытая система), прибор учета отсутствует
	водоотведение	Центральное, прибор учета отсутствует
	газоснабжение	Центральное, прибор учета отсутствует
	отопление (от внешних котельных)	Центральное, прибор учета отсутствует
	отопление (от домовой котельной)	Отсутствует
	печи	нет
	калориферы	нет
	АГВ (другое)	нет
11.	Крыльца	железобетонные
12.	Другое	Малые архитектурные формы отсутствуют

**перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
собственников помещений в Многоквартирном доме**

		Периодичность	
1. Санитарное содержание лестничных клеток			
Санитарное содержание лестничных клеток	Подметание лестничных площадок и маршей до 3 включительно	3 раза в неделю	
	Подметание лестничных площадок и маршей выше трех этажей	1 раз в неделю	
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц	
	Уборка площадки перед входом в подъезд	3 раза в неделю	
	Обметание потолка, отопительных приборов, подоконников, стен и т.п.	1 раз в квартал	
	Мытье окон, потолка, отопительных приборов, подоконников, стен	2 раза в год	
	Обеспечение освещения мест общего пользования	Круглосуточно	
2. Санитарное содержание придомовой территории			
Санитарное содержание придомовой территории	В холодный период	Подметание свежесвыпавшего снега с дорожек и проездов	В дни снегопада
		Посыпка дорожек и проездов песком	Во время гололеда
		Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	По необходимости
		Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По необходимости
		Уборка мусора с газонов и очистка урн	6 раз в неделю
	В теплый период	Подметание дорожек, проездов, газонов, уборка мусора с газонов и очистка урн	6 раз в неделю
		Окашивание газонов	2 раза в сезон, у подъездов и контейнерных площадок – по мере отрастания
	Круглогодично	Уборка контейнерных площадок	6 дней в неделю
3. Содержание жилья			
Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	__ 1 __ раз(а) в год	
	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	__ 1 __ раз(а) в год	
	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение: Зима-1 сутки Лето-3 сутки	
	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных	__ 1 __ раз(а) в год	

	систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	
Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	проверка исправности канализационных вытяжек __3__ раз(а) в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах __3__ раз(а) в год
	Проверка заземления кабелей	2 раза в год
	Мелкий ремонт электропроводки	По необходимости
	Осмотр технического состояния систем инженерных сетей и оборудования, печей	2 раза в год
	Техническое обслуживание систем инженерных сетей и оборудования	Круглогодично
Дератизация и дезинсекция	Дератизация и дезинсекция	По необходимости
4. Вывоз ТБО		
Вывоз ТБО	Вывоз габаритных ТБО	ежедневно
	Вывоз крупногабаритных ТБО	Согласно графику по мере накопления
5. Содержание мусоропровода (при наличии)		
	Осмотр технического состояния	ежемесячно
	Удаление мусора и уборка камер	Ежедневно
	Уборка загрузочных клапанов	1 раз в неделю
	Дезинфекция	По необходимости
6. Техническое обслуживание и ремонт лифтов (при наличии в доме)		
	Техническое обслуживание	Круглосуточно
	Осмотр технического состояния	2 раза в год
	Подметание и влажная уборка	6 раза в неделю
7. Обслуживание ВДГО (при наличии в доме)		
	Обслуживание ВДГО	По графику
8. Услуги АДС (аварийно-диспетчерской службы)		
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	круглосуточно
9. Текущий ремонт		
	Все виды работ по текущему ремонту общего имущества, относимые в соответствии с Правилами и нормами ТЭ жилищного фонда к текущему ремонту (в пределах платы собственников)	По необходимости с учетом поступлений на основании ОСС
10. Управление		
	Организация обеспечения выполнения условий договора управления	Постоянно

**Порядок
осуществления контроля за выполнением
Исполнителем его обязательств по договору управления**

1. Собственники помещений имеют право осуществлять контроль за деятельностью Исполнителя путем ознакомления с технической, финансовой, бухгалтерской и иной документацией Исполнителя, связанной с управлением в рамках настоящего договора, в любой период времени.

2. Собственники помещений вправе:

2.1. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 3 рабочих дней с момента поступления письменного обращения к Исполнителю.

2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, в любой период времени.

2.3. Требовать от Исполнителя устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3. Председатель Совета дома может осуществлять проверку и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома. Председатель Совета дома является лицом, представляющим интересы собственников перед Исполнителем в период между собраниями.

4. Совет дома может осуществлять проверку и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, обсуждение вопросов, имеющих общедомовое значение. Совет дома представляет интересы собственников перед Исполнителем в период между собраниями. Документы от имени Совета дома подписывает Председатель Совета дома, выбираемый собственниками помещений. Совет дома состоит из нечетного количества членов, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме. Члены Совета дома решают вопросы в пределах компетенции Совета дома на своем совещании и принимают решения путем голосования. Каждый член Совета дома имеет один голос.

5. Председатель Совета дома или Совет дома уполномочены от имени собственников заказывать дополнительные ремонты по содержанию и текущему ремонту, капитальному ремонту при условии согласия собственников финансировать такие работы.

6. Исполнитель, оказывающий услуги и выполняющий работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7. Исполнитель обязан представлять Собственнику («Председателю Совета дома», «Совету дома») информацию по выполнению договора в течение 20 рабочих дней с момента поступления письменного обращения к Исполнителю.

8. В случае неисполнения Исполнителем настоящего Порядка, Собственники помещений имеют право привлекать для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы.