

**ДОГОВОР**  
управления многоквартирным домом № 1 по улице Госпитальная  
в г. Ивангороде Ленинградской области

«01» апреля 2015 г.

г. Ивангород

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Ивангород, ул. Госпитальная, д.1, 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 Козлова Михаила Кузьмича, 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 иных 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.

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 ограждающиеся в многоквартирном доме 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 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.

## 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.

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 активирования, актом выполненных работ. В случае назначения Представителя Собственников (Председателя Совета дома), акты оформляются 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 активирования, 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 активирования. 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. Активировать 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, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение.**

(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.

**3.2.4.** 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 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.

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 23-его по 25-ое число каждого месяца.

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

**3.3.29.** 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.

**3.3.30.** 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.** 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**

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, оснащенном 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 рублей за 1м<sup>2</sup>. 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. В случае не принятия на общем собрании собственников решения об изменении размера платы, размер платы может индексироваться управляющей организацией с учетом изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании совокупности указанных показателей согласно Письму Министерства регионального развития РФ от 06.03.2009 г. №6174-АД/14 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом».

## 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.** В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющий вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки платежа, со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющим, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

**5.5.** При нарушении Собственниками обязательств, предусмотренных Договором, последние несет 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 в 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 действующим законодательством.

- 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

Расчетный счет № 407028107010009200021

АО «Рускобанк»

БИК 0441067725

К/сч 30101810200000000725

Директор \_\_\_\_\_

/М.К. Козлов/

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
кв. 5, 9	Администрация МО «Город Иван- город»	г. Ивангород, Ленинградская обл. ул. Гагарина	Р.п. уф. БТИ от 29.1	

Приложение 2  
к Договору управления

Приложение 1  
к Договору управления  
многоквартирным домом  
от 01.04.2015г. № б/н

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

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Госпитальная, 1
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки нет данных
4. Год постройки 1955
5. Степень износа по данным государственного технического учета 43% (на 2005)
6. Степень фактического износа нет данных
7. Год последнего капитального ремонта 2002 год – ремонт кровли, наружных стен
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей 3
10. Наличие подвала нет
11. Наличие цокольного этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 11 (согласно паспорту БТИ)
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества 1 (согласно паспорту БТИ)
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания нет
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания) нет
18. Строительный объем 2790 куб.м
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками 570,7 кв.м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) 527,8 кв.м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 194 кв.м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) нет данных кв.м
20. Количество лестниц 2 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 79,0 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров нет данных в паспорте БТИ кв.м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) нет данных кв.м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 1081
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) 47:21:05-01-006:0016

II. Описание элементов многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Фундамент	Бутовый ленточный



Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
горячее водоснабжение	Стальные трубы Центр.
водоотведение газоснабжение	Чугунные трубы, центральное балонное
отопление (от внешних котельных)	Централизованное, стальные трубы
отопление (от домовой котельной)	нет
печи	нет
калориферы	нет
АГВ	нет
(другое)	нет
11.Крыльца	нет

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

		Периодичность	
<b>1. Санитарное содержание лестничных клеток</b>			
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	
<b>2. Санитарное содержание придомовой территории</b>			
Санитарное содержание придомовой территории	В холодный период	Подметание свежеснегавпавшего 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	
<b>3. Содержание жилья</b>			
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	__ 1 __ раз(а) в год	

**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. Собственники помещений многоквартирного дома могут выбирать «Представителя собственников», через которого может осуществляться проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома. Представитель собственников является лицом, представляющим интересы собственников перед исполнителем в период между собраниями.
4. Собственники помещений многоквартирного дома могут вместо «Представителя собственников» выбирать «Совет дома», через который может осуществляться проверка 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, 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. Представитель собственников 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 (или «Представителю собственников», «Совету дома») информацию по выполнению договора в течение 3 рабочих дней с момента поступления письменного обращения к Исполнителю.
8. В случае неисполнения Исполнителем настоящего Порядка, Собственники помещений имеют право привлечь для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы.

Приложение 4  
к Договору управления  
многоквартирным домом от 01.04.2015г.  
№ 6/н

СВЕДЕНИЯ  
о состоянии общедомового имущества д. 1 по ул. Госпитальная  
на 15.09.2014 года

Наименование конструктивного элемента	Степень износа***(%)	Справочно по ВСН 58-88 (р)	
		МПЭЭ* (rr)	ОП МПЭЭ** (rr)
Фундаменты	70	50	17
Стены: в т.ч			
Внутренние стены	65	X	X
Фасад	65	X	X
Межпанельные швы		нет	нет
Перекрытия: в т.ч			
Балки и ригели	75	80	21
Крыша: в т.ч			
Утепляющие слои чердачных перекрытий	нет	нет	нет
Кровля	35	15	-44
Полы	45	60	1
Окна	45	40	-19
Двери	46	10	-49
Отделочные покрытия	47	3	-56
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства: в т.ч			
Отопление: в т.ч			
Распределительная сеть	35	X	X
Стояки	40	X	X
Запорная арматура	50	X	X
Отопительные приборы	45	X	X
Холодное водоснабжение: в т.ч			
Распределительная сеть	60	X	X
Стояки	45	X	X
Запорная арматура	50	X	X
Горячее водоснабжение: в т.ч			
Распределительная сеть	45	X	X
Стояки	50	X	X
Запорная арматура	45	X	X
Канализация	34	X	X
Газоснабжение		20	-39
Электроснабжение: в т.ч			
Питающая и распределительная цепи, ЩРЭ	30	20	-39
Электроприборы	30	10	-49
ГЦВУ (ВРУ)	30		
Лифты	нет	нет	нет
Прочее: в т.ч			
Балконы, козырьки	30	60	1
Лестницы	10	20	-39
Остальное: в т.ч			
Мусоропроводы	нет	нет	нет
Печи, камины и очаги	нет	нет	нет
Системы вентиляции и дымоудаления	30	30	-29

\*Минимальный период эффективной эксплуатации в соответствии с Прил. 3 ВСН 58-88 (р)  
\*\*Остаточный период (ОП) МПЭЭ - срок, оставшийся до наступления превышения МПЭЭ на дату составления Акта

Расчет: (Год последнего КР(если нет, то ввода в эксплуатацию) - Текущий год + МПЭЭ)

\*\*\* Степень износа рассчитывается в соответствии с методикой ВСН 53-86 (р)