

ДОГОВОР управления многоквартирным домом

Ивангород

«04» апреля 2011 г.

Собственник(и) помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Ивангород, ул. Восточная, д. 6, именуемые в дальнейшем все вместе «**Собственник(и)**», 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 «**Исполнитель**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Понятия и термины, используемые в Договоре

Помещение – часть многоквартирного дома, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, либо Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

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

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.

Собственник – собственник жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, имеющий право на долю в общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Потребитель – пользователь, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Коммунальные услуги – деятельность Управляющей организации по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению.

Содержание – содержание общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с установленным нормативными правовыми актами и перечнем связанных с таким содержанием работ и услуг.

Текущий ремонт – ремонт общего имущества в многоквартирном доме, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в многоквартирном доме, объектов придомовой территории в соответствии с требованиями собственников и с установленными нормативными правовыми актами перечнем ремонтных работ.

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.

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.

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

Ресурсная обслуживающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовая газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги надлежащего качества – коммунальные услуги, отвечающие требованиям Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также Договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании результатов общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, находящегося по адресу ул. Восочная, д. 6, протокол собрания от «31» марта 2011г.

1.2. По настоящему Договору Исполнитель является управляющей организацией, действует в качестве Агента собственника Дома, по поручению, от имени и за счет Собственника.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений.

1.4. При исполнении договора управления «Правил 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 Исполнителем 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; отражающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконы и иные плиты, несущие колонны и иные отражающие несущие конструкции); отражающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные отражающие несущие 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, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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, грузových, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, 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 течении 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 Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

2.3. Для достижения целей Договора Исполнитель, выступая в качестве Агента собственника 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, коммунальными услугами по перечню коммунальных услуг, а также осуществлять иную деятельность для достижения целей настоящего Договора. Указанные работы и услуги могут выполняться как с привлечением третьих лиц, так и непосредственно Исполнителем, без необходимости согласования с Собственниками.

3.2.9. Требовать от каждого Собственника 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 жилое помещение представителя 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 владельца, самовольно возведенные ими устройства и сооружения, присоединенные к общедомовым сетям Исполнителя.

3.2.12. Выдавать Собственникам 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 сетей Дома.

3.2.14. Прекращать получение ресурсов при аварийных ситуациях с последующим сообщением Собственником о причинах и продолжительности отключения.

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

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

3.2.17. Реализовывать иные права, предоставленные законодательством РФ.

3.3. Собственники 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 Исполнителю о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам услуг в рамках Договора.

3.3.4. Своевременно, в установленном Договором сроки и порядке, оплачивать предоставляемые по Договору услуги Исполнителя 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 Исполнителю сведения:
 - о количестве граждан, проживающих в помещении(-ях) совместно с Собственником и 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 Исполнителю Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Предоставить Исполнителю договор купли-продажи жилого помещения, акты, найма и другие подтверждающие смену права собственности или права распоряжения документами.

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

3.3.8. Не устанавливать, не подключать и не использовать электрооборудованные 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 воды из системы и приборов отопления.

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

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
Холодное водоснабжение	Стальные трубы
горячее водоснабжение	Стальные трубы
водоотведение	Чугунные трубы
газоснабжение	Центральное
отопление (от внешних котельных)	Центральная городская котельная
отопление (от домовой котельной)	Нет
печи	Нет
калориферы	Нет
АГВ (другое)	Нет
11.Крыльцо	ж/б

На придомовой территории имеется контейнерная площадка для ТБО. Водопроницаемое основание есть, кирпичная стенка есть (частично разрушена).

На придомовой территории имеются малые архитектурные формы в удовлетворительном состоянии.

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
2. Наружные и внутренние капитальные стены	крупнопанельные
3. Перегородки	ж/б
4. Перекрытия чердачные	
междуэтажные	
подвальные	
(другое)	
5. Крыша	Рубероидная по ж/б основе
6. Полы	Бетонные
7. Проемы окна	двусторонние
двери	филенчатые
8. Отделка (другое)	
внутренняя	Окраска, побелка
наружная (другое)	Нет данных в т/п БТИ
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	
ванны напольные	
электроплиты	Газ
телефонные сети и оборудование	Есть
сети проводного радиовещания	Скрытая проводка
сигнализация	Нет
мусоропровод	Нет
лифт	Нет
вентиляция (другое)	естественная
10. Внутриметровые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	
электроснабжение	Скрытая проводка

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 Исполнителя 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 несовременной поверки средства измерений считаются неисправными и показатель средств измерения не учитываются при расчетах.

3.3.20. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Исполнителя, представителям ресурсоснабжающего предприятия для контроля состояния индивидуальных (квартирных) приборов учета при произведенном извещении Собственника о контрольных мероприятиях.

3.3.21. Незамедлительно извещать Исполнителя 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 Исполнителя или соответствующего предприятия об устранении неисправности.

3.3.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, 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 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 Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

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

3.4.7. Требовать в установленном законодательством порядке от Исполнителя 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 Доме работ и услуг, требующих активирования за период времени выставления Исполнителем 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 Представителя Собственников, уполномоченного представлять собственников перед Исполнителем, давать Исполнителю поручения в рамках Договора и подписывать Акты выполненных работ Исполнителя. В случае утверждения Представителя Собственников, Исполнитель предъявляет к оплате лишь работы, по которым Представителем Собственников подписаны Акты выполненных работ (за исключением случаев несоблюдения Указания Представителя Собственников от подписания актов, оформляемых в этом случае в одностороннем порядке).

3.4.12. Решением общего собрания Собственников, проведенного в соответствии с требованиями ЖК РФ, утвердить Домовой комитет (Домком). Домком, состоящий из нескольких собственников, уполномочен представлять собственников перед Исполнителем, давать Исполнителю поручения в рамках Договора и подписывать Акты выполненных работ Исполнителя. В этом случае, Исполнитель предъявляет к оплате лишь работы, по которым Домкомом подписаны Акты выполненных работ (за исключением случаев несоблюдения Указания Представителя Домкома от подписания актов, оформляемых в этом случае с иными членами Домкома или в одностороннем порядке).

3.4.13. Изменять перечень в том числе периодичность, последовательность работ, 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 установления Собственниками Дома.

3.4.15. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Расчеты по договору

4.1. Цена Договора определяется суммарным сложением цен определенных тарифами на содержание и ремонт и тарифами за коммунальные услуги. Тарифы на содержание и текущий ремонт, действующие на момент вступления в силу настоящего Договора, определены решением Совета депутатов МО «Город Иваново» и составляют 12,20 рублей в месяц на 1 м² общей площади помещения; а плата за содержание, определенная указанным актом, составляет 12,20 рублей в месяц на 1 м² общей площади помещения.

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

4.2. Собственники оплачивают Исполнителю 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 Исполнителя по управлению Домом, а также выполненных работ (услуг) непосредственно Исполнителем, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится путем ежемесячного удержания Исполнителем из денежных средств, поступающих 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 подконтрольными организациями вступившим с Исполнителем в правовые отношения по исполнению работ и услуг, не выполненным самостоятельно Исполнителем, вошедших в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение 1
к Договору управления
многоквартирным домом
от 04.04.2011 г. № _____

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

1. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома Восточная 6
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии) нет
3. Серия, тип постройки нет данных
4. Год постройки 1977
5. Степень износа по данным государственного технического учета нет данных
6. Степень фактического износа нет данных
7. Год последнего капитального ремонта нет
8. Реализован ли правовой акт о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу нет
9. Количество этажей н/д
10. Наличие подвала технический
11. Наличие пологового этажа нет
12. Наличие мансарды нет
13. Наличие мезонина нет
14. Количество квартир 60
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества нет
16. Реализован ли правовой акт 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 12325 куб.м
19. Площадь: а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафом, коридорами и лестничными клетками 3251,0 кв.м
б) жилых помещений (общая площадь квартир) 3251,0 кв.м
в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 440,0 кв.м

20. Количество лестниц 4 шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки) 440 кв.м
22. Уборочная площадь общих коридоров нет данных 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 нет данных
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет данных

II. Описание элементов многоквартирного дома, включая пристройки

Наименование	Описание элементов (материал, конструкция или система, конструктивных элементов)
1. Фундамент	ж/б сборные

- 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 Исполнителем его обязательств по договору управления (Приложение №3).

10. Порядок подписания договора.

- 10.1. В экземпляре Договора Исполнитель ставит подпись последний и каждым собственник, подписывающим договор.
- 10.2. В экземпляре собственника (собственников) каждого помещения в Доме ставит подпись Исполнитель и собственник (собственники) данного помещения.
- 10.3. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу

11 Реквизиты и подписи сторон

Исполнитель:

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

(МУП «УК МО «Город Ивановгород»)

188490, Ленинградская область,

г. Ивановгород, ул. Гагарина, 33

ИНН 4707031265 КПП 470701001

Расчетный счет № 40702810701009200021

ОАО «Русобанк»

БИК 044106725

К/сч 301018102000000000725

Директор

Собственник (и):

№ квартиры (помещения)	ФИО или наименование собственника и/или его уполномоченного представителя	Паспортные данные или реквизиты собственника, адрес места жительства или юридического и почтовый адрес	Правоустанавливающий документ	ПОДПИСЬ
	А.М.С. Тарасов Ивановгород ул. Гагарина, 33 Корпус 60-015	410-8 ул. Гагарина, 33 Корпус 60-015	Ивановгород * УИПДО, с.о.б. * Администрация * Администрация	<i>Иванов</i>

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. Оплата текущего ремонта производится ежемесячно согласно установленных тарифов. При этом работы фактически могут быть выполнены не в оплачиваемом месяце, а в более поздний период, но только при необходимости накопления средств на отдельный лицевой счет на дорогостоящие или сезонные работы и при обязательном отчете о накапливаемых и потраченных суммах.

4.5. Собственник, неправомочные 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 активирования в соответствии с Приложением № 2, считаются выполненными при наличии Акта выполненных работ.

4.7. В случае назначения Представителя Собственников (Председателя Домкома), акты считаются оформленными при подписании их Представителем Собственников (Председателем Домкома). Если Представитель Собственников (Председатель Домкома) не назначен, акты выполненных работ оформляются Исполнителем в одностороннем порядке. Если Представитель Собственников (Председатель Домкома) неособоанно уклоняется от подписания Актов, то акты оформляются Исполнителем в одностороннем порядке.

4.8. Оплата Собственником услуг Исполнителя осуществляется на основании выставляемого Исполнителем счета (квитанции). В выставленном Исполнителем 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 Исполнителя ежемесячно – в срок не позже последнего числа месяца, следующего за отчетным.

4.11. В случае изменения стоимости услуг Исполнителя, 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 Исполнителем 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 Исполнителя.

4.14. Перерасчеты за ненадлежащее предоставленное работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 13.09.2006 №491.

4.15. Собственники оплачивают по платежным документам предоставляемым Исполнителем коммунальные услуги.

4.16. Оплата Собственником коммунальных услуг осуществляется на основании выставляемых Исполнителем счетов (квитанций). В выставляемых счетах (квитанциях) указываются: стоимость поставленных коммунальных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате поставленных коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.17. Срок внесения платежей за поставленные услуги – не позже последнего числа месяца, следующего за отчетным.

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

4.19. Платежи за коммунальные услуги начисляются в соответствии с методикой, установленной Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

4.20. Плата по оплате коммунальных услуг предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

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

4.22. При наличии акта о некачественном предоставлении коммунальной услуги из-за некачественного коммунального ресурса Исполнитель применяет самостоятельно принятые меры в установленном Законом порядке к поставщику соответствующего коммунального ресурса.

4.23. Перерасчеты за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг осуществляются в порядке установленном Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

5. Ответственность сторон

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

5.2. Исполнитель не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по его вине.

5.3. Ответственность по следам, совершенным Исполнителем со сторонними организациями, самостоятельно несет Исполнитель.

5.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Исполнитель вправе вычитать 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 Управляющей компанией, 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 Исполнителем, иными Собственниками и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций. В т.ч. Исполнитель не несет ответственности за полноту и качество работ и услуг в случае неполной оплаты Собственниками прилагающихся согласно условиям Договора сумм, а также за возможность в результате этого ущерба, такая ответственность лежит на Собственниках, не выполнивших обязательства по договору.

5.6. При недостаточности средств, определенных тарифами, на выполнение работ надлежащего качества в полном объеме, Исполнитель не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг, а также возможный ущерб собственникам, если Исполнителем вносились предложения об утверждении тарифов в необходимом размере, но такое решение не было принято. Исполнитель не несет ответственности за качество и полноту работ и услуг сверх фактически оплаченных.

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

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

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

5.10. В случае предоставления Исполнителем 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, Исполнитель не несет ответственности за последствия, в

том числе и за качество обслуживания и коммунальных услуг по параметрам зависящим от технического состояния этих элементов.

5.11. 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 Исполнителем предъявляются Собственником в письменном или устном виде и подлежат обязательной регистрации Исполнителем.

6.3. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в адрес Исполнителя в течение 6 месяцев от даты когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока, Исполнитель 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, возникшие 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, причём ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7.4. Стороны, 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 Управляющей организации

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

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с «06» мая 2011 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 Исполнителя за один месяц до даты расторжения.

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

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

9.6. К настоящему Договору прилагаются: