

**ДОГОВОР № 4/1**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

п.г.т. Большая Ижора

28 12 2017

Общество с Ограниченной Ответственностью «УК Союз», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Макарова Александра Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Александр Владимирович Макаров  
(фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица)

на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, являющийся Собственником, именуемый в дальнейшем «Собственник», жилого, нежилого помещения (ненужное зачеркнуть) по адресу:

п.г.т. Большая Ижора, ул. Макарова д.4, кв. 1, к. 1  
(улица, номер дома, номер квартиры, номер нежилого помещения)

общей площадью 54,8 кв. м, жилой, нежилой площадью (ненужное зачеркнуть) \_\_\_\_\_ кв. м, именуемо/далее «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения большинства собственников (протокол № 4/1/18 от 25.12.2017)

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

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными законодательными и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Ленинградской области.

1.4. Органом управления домом является Общее собрание собственников многоквартирного дома.

**2. Предмет Договора**

2.1. Цель настоящего Договора – управление многоквартирным домом для обеспечения надлежащего содержания и текущего ремонта общего имущества в доме, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам.

Общее имущество многоквартирного дома – помещения, не являющиеся частями квартир и жилыми помещениями, находящиеся в собственности граждан, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме и обслуживающее более одного помещения.

2.2. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки 1958;
- этажность 1;
- количество квартир 4;
- общая площадь 101,5 кв. м;
- общая площадь жилых помещений 101,5 кв. м;
- общая площадь нежилых помещений \_\_\_\_\_ кв. м;
- год последнего комплексного капитального ремонта \_\_\_\_\_;

2.3 Границы эксплуатационной ответственности по инженерным коммуникациям устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

**3. Права и обязанности Управляющей организации**

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Требовать возмещения затрат на ремонт общего имущества, поврежденного по вине Собственника.

3.1.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств в части содержания и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, предоставления жилищных, коммунальных и прочих услуг. При необходимости заключать договоры со специализированными и иными организациями.

3.1.3. От своего имени вести гражданские дела во всех судебных учреждениях со всеми правами, которые

/Собственник/ Макаров

/Управляющая организация/



предоставлены законом истцу, ответчику и третьим лицам: полного или частичного отказа от исковых требований, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения, передачи полномочий другому лицу (передоверие), обжалования постановления суда, предъявления исполнительного листа к взысканию, получения присужденного имущества или денег по вопросам, связанным с взысканием с Собственника и с граждан, проживающих в жилых помещениях по договору социального найма, найма, аренды.

### 3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2.2. Обеспечивать выполнение работ и оказание услуг в соответствии с требованиями, утвержденными постановлением правительства и иными действующими нормативами с учётом установленных цен и тарифов. Собственники помещений несут бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в соответствии с гл. 3 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества дома в соответствии с Перечнем, указанным в Приложении № 2 к Договору.

3.2.4. Вести и хранить техническую и иную документацию (журналы осмотров, паспорта готовности объектов к эксплуатации в зимних условиях, сметы и описи работ на текущий ремонт, журналы заявок от населения и др.), вносить в документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.2.5. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) газоснабжение;
- д) отопление

3.2.6. Заключать договоры на выполнение работ и оказание услуг специализированными организациями (трубочистные работы, электроизмерительные работы, услуги по дератизации, вывоз бытового мусора и др.)

3.2.7. Осуществлять контроль за исполнением обязательств по всем видам договоров.

3.2.8. Обеспечивать учет и хранение договоров, заключенных в связи с выполнением условий Договора.

3.2.9. Не менее чем за два дня до начала работ, путем вывешивания соответствующих объявлений, информировать Собственника о проведении планового ремонта общего имущества дома, о планируемом отключении, испытании или ином режиме работы инженерных систем дома. Информация о работах аварийно-восстановительного характера – по факту возникновения аварии.

3.2.10. Производить начисление платежей за жилищные услуги в порядке и на условиях, установленных законодательством, с правом передачи этих полномочий третьим лицам. Обеспечить Собственнику доставку платежных документов не позднее 02 числа оплачиваемого месяца. Производить перерасчет начисленных платежей в случае:

- принятия органами законодательной власти Ленинградской области или общим собранием Собственников иных размеров платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома.

3.2.11. Обеспечить мероприятия по сбору платы со всех Собственников жилых и нежилых помещений за предоставленные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества дома.

3.2.12. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Прием заявок по тел. 957 45 18.

3.2.13. Рассматривать заявления и жалобы Собственника в установленные законодательством сроки, принимать меры для устранения указанных в них недостатков, вести учет заявлений.

3.2.14. Согласовывать Собственнику техническую возможность установки индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг и принимать их в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.15. Представлять Собственнику отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год на общем собрании Собственников помещений. В случае проведения собрания в заочной форме - отчет размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников помещений.

3.2.16. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба помещению(ям) Собственника.

3.2.17. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Собственника, без письменного разрешения Собственника или наличия иного законного основания.

3.2.18. Предоставлять Собственнику или уполномоченным им лицам по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.2.19. За 30 (тридцать) дней до даты прекращения действия Договора:

- передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, либо, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме, одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников.

/Собственник А.В.Смирнов Управляющая организация М.И.Смирнов

- произвести выверку расчетов по платежам, внесенным собственниками помещений многоквартирного дома в счет обязательств по настоящему Договору; составить акт выверки произведенных собственникам начислений и осуществленных ими оплат и по акту приема-передачи передать названный акт выверки вновь выбранной управляющей организации. Расчеты по актам выверки производятся в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему Договору.

В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и получить распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

3.2.20. Управляющая организация имеет право от имени собственников помещений многоквартирного жилого дома давать свое согласие на размещение рекламных носителей любого вида на общем имуществе собственников многоквартирного жилого дома (кровля, фасад и т.д.), а также заключать с рекламодателями от имени собственников договоры на использование общего имущества многоквартирного жилого дома (стены, несущие и ограждающие конструкции), деньги поступающие с рекламных конструкций пойдут на текущий ремонт и содержание общедомового имущества.

#### 4. Права и обязанности Собственника

##### 4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и/или невыполнения части работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора.

4.1.3. Требовать изменения размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими продолжительность, установленную Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.1.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.1.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении условий настоящего Договора.

##### 4.2. Собственник обязан:

4.2.1. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри жилого (нежилого) помещения, принадлежащего Собственнику.

4.2.2. До 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым, полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, коммунальные и прочие услуги, указанную в счете-квитанции.

##### 4.2.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

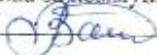
и) при проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе при замене оконных и дверных заполнений, дополнительно оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

4.2.4. Обеспечивать беспрепятственный доступ представителям Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ.

#### 5. Расчеты по договору и порядок оплаты

5.1. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади помещения Собственника, иных количественных и качественных характеристик помещения и многоквартирного дома, численности семьи Собственника и иных лиц, проживающих в помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления. При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

/собственник/



/управляющая организация/



Плата по настоящему Договору производится Собственником по счету-квитанции и включает:

- а) платежи за содержание и ремонт общего имущества дома;
  - б) платежи за коммунальные услуги, предоставляемые Собственнику;
  - в) платежи за иные услуги, предоставляемые Собственнику в соответствии с п.3.2.8 настоящего Договора.
- 5.2. Плата по Договору вносится Собственником ежемесячно, не позднее 10 числа следующего месяца за оплачиваемым.

5.3. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт общего имущества дома, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.

#### **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу Собственника, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

6.4. В случае нарушения Собственником пункта 4.2.3 договора, последний несет ответственность за ущерб, возникший при нарушении п.4.2.3. договора перед Управляющей организацией и третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств в случае, если это вызвано обстоятельствами непреодолимой силы: техногенные и природные катастрофы, военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. 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. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

#### **7. Порядок изменения и расторжения Договора**

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за один месяц до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц до прекращения действия настоящего Договора.

7.2.2. По соглашению Сторон.

7.2.3. В судебном порядке.

7.2.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

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

#### **8. Особые условия**

8.1. При осуществлении полномочий по управлению многоквартирным домом генеральный директор Управляющей организации действует от имени Собственника без доверенности. Другие работники Управляющей организации - только на основании доверенности, выдаваемой генеральным директором.

8.2. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

8.3. 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.

8.4. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются письменным соглашением Сторон.

/собственник/ \_\_\_\_\_ управляющая организация/ \_\_\_\_\_

**9. Срок действия Договора**

- 9.1. Договор заключен на 1 год и вступает в силу с \_\_\_\_\_.
- 9.2. Если ни одна из Сторон за 30 дней до окончания срока действия Договора не заявит о прекращении его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**10. Приложения:**

1. Приложение №1 – Акт разграничения ответственности
2. Приложение № 2 – Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома
3. Приложение № 3- Реестр заключенных договоров управления между собственниками помещений и управляющей организацией ООО «УК Союз».

**11. Реквизиты Сторон**

**Управляющая организация: ООО «УК Союз»**

ИНН 7805689724

КПП 780501001

р/с 40702 8 0 5 9022 0000659 Банк: ПАО «Банк Санкт-Петербург»

БИК 044030790

к/с 30101810900000000790

**Собственник:**

Васильева Екатерина Сергеевна

**Собственник**

Васильева, Васильева

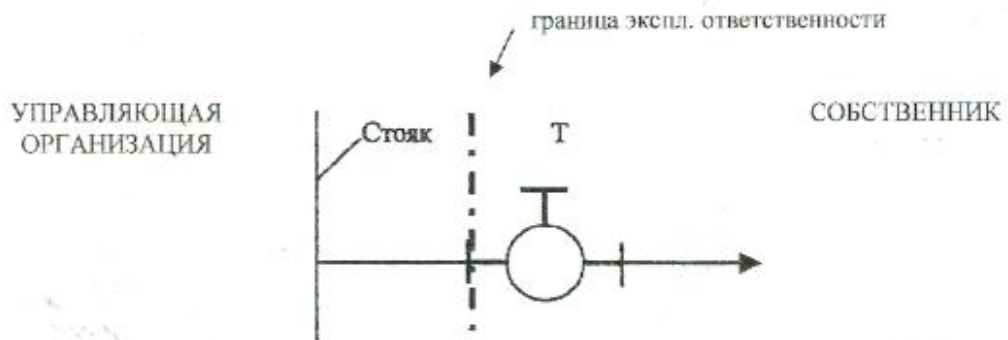
**Управляющая организация**  
Генеральный директор  
ООО «УК Союз»



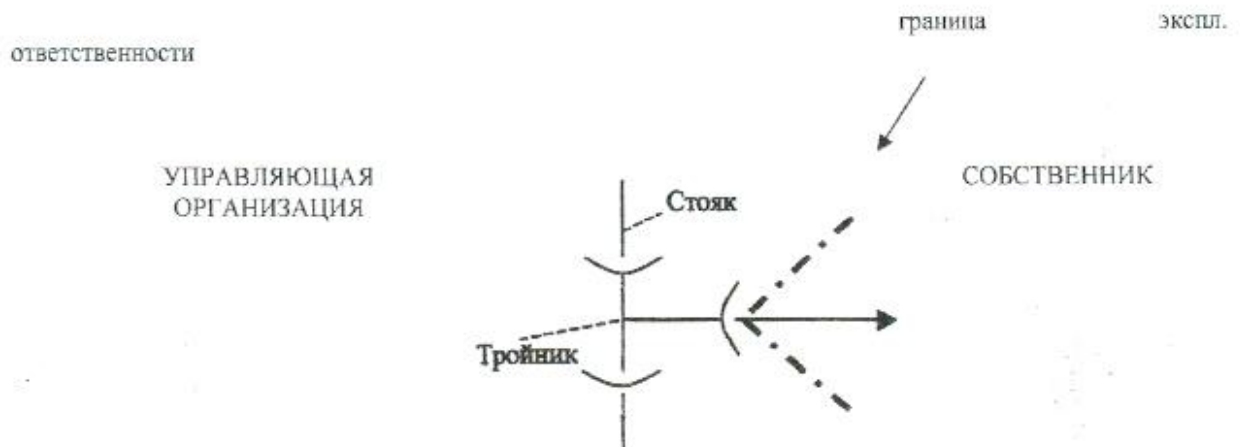
А.В.Макаров

**АКТ**  
**разграничения зон ответственности обслуживания инженерного оборудования между Собственником**  
**и Управляющей организацией**

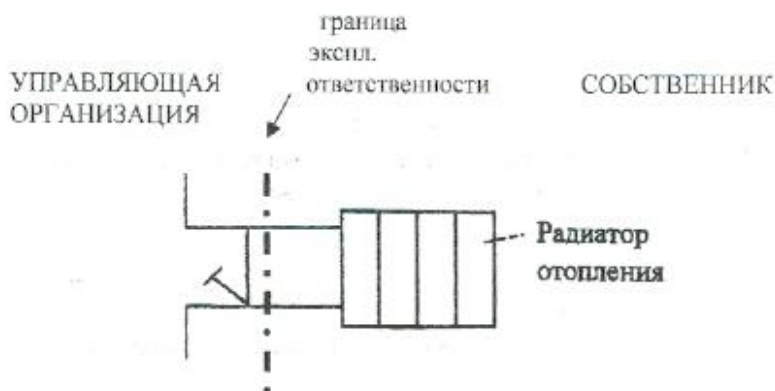
**1. По системе холодного водоснабжения:** точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник.



**2. По системе водоотведения:** точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник



**3. По системе теплоснабжения:** первые точки присоединения подводящих и отводящих труб системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точек присоединения обслуживает Управляющая организация, оставшуюся часть – Собственник

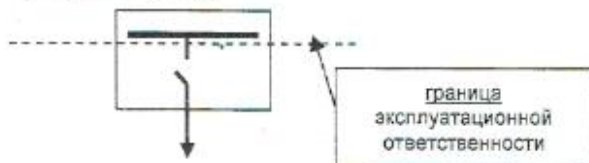


**4. По системе электроснабжения:**

5.1. Для жилых квартир – в этажных щитках, наконечники отходящего кабеля на квартиру - этажные щитки обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на квартиры с аппаратами защиты в ЭРЩ и электроустановки квартиры обслуживает собственник квартиры.

5.2. Для нежилых помещений – в ГРЩ (АРЩ) наконечники отходящего кабеля на нежилое помещение – ГРЩ (АРЩ) обслуживает Управляющая организация, а отходящие кабельные линии на нежилые помещения с аппаратами защиты в ГРЩ (АРЩ) и электроустановки нежилых помещений обслуживают арендаторы (собственники) этих помещений.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ГРЩ, АРЩ, ЭРЩ



СОБСТВЕННИК

СОБСТВЕННИК



*Алексеев* | *Васильев*

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
работ и услуг ООО «УК Союз» по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

1. Осмотр общего имущества
2. Обеспечение установленных законодательством РФ температуры и влажности в помещениях общего пользования
3. Освещение мест общего пользования
4. Обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы (устранение аварии)
5. Сухая и влажная уборка тамбуров, коридоров, лестничных площадок и маршей
6. Мытье окон, подоконников, перил лестниц, полотен дверей, почтовых ящиков и т.д.
7. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества
8. Работы по обеспечению сбора и вывоза бытовых отходов I-IV класса опасности
9. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности: осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.
10. Обслуживание общедомовых приборов учета электроэнергии, тепловой энергии и холодной воды (при наличии)
11. Подготовка дома к осенне-зимней эксплуатации.
12. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества дома: вентиляции, холодного водоснабжения, отопления, водоотведения.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
коммунальных услуг, обеспечиваемых Собственнику в рамках настоящего договора

- Холодное водоснабжение
- Электроснабжение для ОДН
- Отопление
- Водоотведение



1. Заключение договоров и исполнение договорных обязательств по оказанию услуг и выполнения работ для обеспечения дома:
  - а) коммунальными ресурсами, в т.ч.:
    - электроэнергией для ОДН
    - отоплением
    - водоснабжением и водоотведением
  - б) другими ресурсами, в т.ч.:
    - дератизация
    - обслуживание узлов учета тепловой энергии (при наличии)
2. Взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанными с деятельностью по управлению многоквартирным домом
3. Прием, ведение, хранение и передача технической документации на дом
4. Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений необходимой для управления домом
5. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием
6. Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ
7. Организация и осуществление расчетов за услуги и работы
8. Ведение претензионной и исковой работы
9. Предоставление собственникам помещений отчетов об исполнении обязательств
10. Раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с Федеральными Законами
11. Работа с проживающими

СОБСТВЕННИК

*Васильев* / *Васильева*

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



Генеральный директор  
ООО «УК СОЮЗ»

В.Макаров