

Договор № 4 управления многоквартирным домом

Ленинградская область,
г. Ивангород

« 20 » января 2026 г.

По результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, проведенного Администрацией муниципального образования Ивангородское городское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (ред. 21.12.2018) и на основании протокола №2/4 от 19.01.2026г. (ЛОТ №4),

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Девелопмент Групп» (ИНН 4707044465), осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии от 22.12.2021 г. № 661, в лице генерального директора *Итти Елены Борисовны*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны,

и собственники помещений в многоквартирном доме №20, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район г.Ивангород ул.Гагарина, именуемые в дальнейшем «**Собственники, Собственник**» (согласно приложению № 1 к настоящему Договору), с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий Договор управления многоквартирными домами (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и в соответствии с договором управления многоквартирным домом.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Пользователи - физические или юридические лица, занимающие жилые (нежилые) помещения Собственника на основании заключенных с Собственником договоров найма, пользования, аренды или других законных оснований.

Твердые коммунальные отходы - отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе потребления физическими лицами, а также товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования физическими лицами в жилых помещениях в целях удовлетворения личных и бытовых нужд.

К твердым коммунальным отходам относятся **крупногабаритные отходы** - вещества или предметы, образованные в процессе производства и (или) выполнения строительно – монтажных работ, работ или услуг по текущему и (или) капитальному ремонту, перепланировке, переустройству или реконструкции жилого помещения в Многоквартирном доме, предназначенные для удаления или подлежащие удалению.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Настоящий договор заключен по результатам проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г.Ивангород, ул.Гагарина, д.20, оформленного протоколом конкурса от "19" января 2026 г. № 2/4.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются положениями действующего гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, предоставления Собственникам и пользователям помещений в *Многоквартирном доме* коммунальных услуг с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

3.2. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению *Многоквартирным домом*, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в **Многоквартирном доме** с учетом пункта 9.14 настоящего Договора, обеспечивать предоставление Собственникам и пользователям помещений в *Многоквартирном доме* коммунальных услуг в соответствии с подпунктом 4.1.4 пункта 4.1 настоящего Договора, а в случае непосредственного предоставления коммунальных услуг в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ – обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления **Многоквартирным домом** деятельность.

3.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определен в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пунктом 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1: Управляющая организация обязана:

4.1.1. Осуществлять управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в **пункте 3.1** настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями стандартов, правил и норм.

4.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению **Многоквартирным домом** в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору

4.1.3. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества (**Приложение № 3 к настоящему Договору**).

4.1.3.1. Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома выполняется Управляющей организацией только на основании решения общего собрания Собственников и за счет Собственников с учетом пункта 9.6, подпункта 9.6.1 настоящего Договора.

Вид, объем, характер работ по текущему ремонту общего имущества *Многоквартирного дома* определяются на основании решения общего собрания собственников помещений в *Многоквартирном доме* с учетом предложений Управляющей организации.

4.1.4. Обеспечивать предоставление коммунальных услуг посредством осуществления технического обслуживания внутридомовых инженерных систем. Предоставлять коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) посредством заключения соответствующего договора с региональным оператором с учетом положений пункта 9.12 настоящего Договора.

4.1.5. По поручению и за счет Собственников на основании отдельных договоров обеспечивать предоставление дополнительных услуг и (или) работ, не предусмотренных

настоящим Договором, с учетом особенностей, установленных в Разделе 9 настоящего Договора.

При этом плата за дополнительную услугу и (или) работу, не предусмотренные настоящим Договором, не включается в плату за содержание жилого помещения.

4.1.6. Информировать Собственников о заключении указанных в подпункте 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора договоров и порядке оплаты услуг.

4.1.7. Принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, сообщения Собственников или пользователей помещений в **Многоквартирном доме** о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки и последующим информированием ресурсоснабжающей организации.

4.1.8. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности **Многоквартирного дома** в соответствии с положениями действующего законодательства.

4.1.9. Принимать от Собственников, пользователей (в том числе нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в **Многоквартирном доме**) плату за содержание жилого помещения и иные услуги в соответствии с подпунктом 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора, согласно платежному документу.

4.1.10. Положения подпункта 4.1.9 пункта 4.1. настоящего Договора, а также иные условия настоящего Договора подлежат применению (распространению) на пользователей (арендаторов) помещений на основании письменного заявления собственника такого помещения в **Многоквартирном доме** или на основании договора, заключенного между собственником помещения в **Многоквартирном доме** и арендатором, предусматривающего обязанность арендатора по внесению платы за услуги и работы по управлению **Многоквартирным домом**, по содержанию и ремонту общего имущества в **Многоквартирном доме**, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в **Многоквартирном доме**.

4.1.11. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание **Многоквартирного дома** и уведомить Собственников о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

4.1.12. Хранить и актуализировать техническую документацию на **Многоквартирный дом** и иные документы, связанные с управлением **многоквартирным домом**.

В случае неисполнения ранее управлявшей **Многоквартирным домом** организацией обязанности по передаче технической документации и иных документов, связанных с управлением **Многоквартирным домом**, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в **многоквартирном доме**, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, или отсутствия технической документации и иных документов, связанных с управлением **Многоквартирным домом**, Управляющая организация обязана принять меры по восстановлению технической документации на **Многоквартирный дом** и иных документов, связанных с управлением **многоквартирным домом**, с последующим возмещением расходов за счет средств Собственников.

4.1.13. Организовать и вести прием **Собственников** по вопросам, касающимся данного Договора.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах **Многоквартирного дома**, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственников иными способами.

4.1.14. Представлять **Собственникам** предложения о необходимости проведения текущего и капитального ремонтов **Многоквартирного дома** либо отдельных его сетей и

конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, а также по установке и замене общедомовых (коллективных) приборов учета, сигнализации, выполнении требований пожарной и электробезопасности, мероприятий, обеспечивающих санитарные нормы и эпидемиологическую, антитеррористическую безопасность.

4.1.15. Информировать **Собственников** о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

4.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, проинформировать ресурсоснабжающую организацию для последующего произведения перерасчета платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

4.1.17. Представлять интересы **Собственников** в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.18. Не допускать использования общего имущества **Собственников** помещений в **Многоквартирном доме** без соответствующих решений общего собрания **Собственников**.

4.1.19. На основании решения общего собрания **Собственников** заключать с физическими и (или) юридическими от своего имени договоры на пользование общим имуществом **Собственников** помещений в многоквартирном доме, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество **Собственников** помещений в Многоквартирном доме с последующим начислением, взиманием (приемом) платы в соответствии с заключенными договорами, в том числе взыскание убытков (ущерба), неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по такому договору, задолженности а также представлением интересом **Собственников** по вопросам, связанным исполнением указанных договоров в судебных и иных государственных органах, организациях, учреждениях, с реализацией прав и исполнением обязанностей в полном объеме в соответствии с данными договорами.

Денежные суммы, полученные Управляющей организацией в соответствии с договорами на пользование общим имуществом **Собственников** помещений в многоквартирном доме, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, используются Управляющей организацией в счет оплаты работ и услуг, предусмотренных настоящим.

4.1.20. Передать техническую документацию на **Многоквартирный дом** 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** о выборе способа управления Многоквартирным домом, или, если такой **Собственник** не указан, любому **Собственнику** помещения в доме в порядке и в случаях, установленных действующим жилищным законодательством.

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

4.1.22. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

4.2.2. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

4.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с Собственников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

4.2.4. Готовить в соответствии с условиями настоящего Договора предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год размера платы за содержание жилого помещения, за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.5. Заключить с платежным агентом договор на организацию начисления и сбора платежей с Собственников (агентский договор), уведомив о реквизитах данной организации Собственников.

4.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственника, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

4.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу **в Многоквартирном доме**, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

4.2.8. Выполнять работы и предоставлять услуги в границах, установленных актами о разграничении эксплуатационной ответственности инженерных сетей Многоквартирного дома по приведенным схемам, с последующим оформлением актов выполненных работ с участием Собственника или члена Совета Многоквартирного дома.

Подписание Собственниками или членом Совета Многоквартирного дома (далее - Совет дома) актов выполненных работ (далее - Акт) должно производиться в разумный срок, но не более десяти дней с даты их составления. В случае немотивированного отказа Собственника или члена Совета дома от подписания Акта, результаты выполненных работ и (или) оказанных услуг в соответствии с настоящим Договором считаются принятыми без замечаний и возражений.

Мотивированный отказ от подписания Акта подлежит рассмотрению совместной комиссией Совета дома и Управляющей организации в течение трех рабочих дней с даты выявления претензий к качеству оказанной услуги или выполнения работ. При не подписании Акта со стороны Собственников за фактически проведенные работы производится начисление платы с направлением уведомления Совета дома.

4.2.9. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.

4.2.10. Проводить проверку работы установленных в составе общего имущества приборов учета и сохранности пломб.

4.2.11. Осуществлять иные обязанности и права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к обязанностям и полномочиям Управляющей организации. Управляющая организация вправе вести сбор, обработку и работу с персональными данными Собственников, передачу их третьим лицам, связанную с исполнением данного договора.

4.2.12. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, а также пени в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2.13. Положения подпункта 4.2.12 пункта 4.2 настоящего Договора применяются в случае наличия задолженности Собственника, пользователя помещения за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.14. Информировать Собственника о необходимости проведения общих собраний Собственников, планируемых мероприятиях и действиях Управляющей организации путем размещения объявлений в установленных местах (на информационных стендах) в подъездах.

4.3. Собственники обязаны:

4.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, а также иные услуги, предусмотренные подпунктом 4.1.5 пункта 4.1 настоящего Договора, а также иные платежи, установленные решениями общего собрания Собственников помещений, принятыми в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права Собственника или пользователя жилого помещения в **Многоквартирном доме** на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

Собственники нежилых помещений в Многоквартирном доме обязаны своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.2. Представлять Управляющей организации 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 имеющихся сведений о численности проживающих граждан;

- в случае смене Собственника сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права. Представить Управляющей организации договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие подтверждающие смену права собственности документы. Предоставить управляющей организации копии правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны, а так же информацию о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с Собственником.

4.3.3. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

4.3.4. Соблюдать следующие требования:

а) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;

б) обеспечивать сохранность жилого помещения;

в) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, в том числе выполнять работы по ремонту или замене неисправного санитарно-технического и другого оборудования в пределах границ эксплуатационной ответственности;

г) твердые коммунальные отходы выносить в специально отведенные места (мусорные площадки, контейнеры) или специальные машины по вывозу коммунальных отходов в установленное время;

д) удалять крупногабаритные отходы при производстве ремонтных отделочных и иных работ. Не допускать захламление мест общего пользования крупногабаритными и иными отходами, а также не загромождать проходы строительными материалами;

е) не производить перенос инженерных сетей. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла. Производить изменения архитектурного облика здания при установке кондиционеров, козырьков, навесов, переоборудование балконов, (остекление) замену оконных и балконных блоков, наружное утепление фасада здания исключительно по согласованию с Управляющей организацией;

ё) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, (в том числе индивидуальные приборы нагрева воды) не

имеющие технических паспортов (свидетельств), приборы, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации, пожарной и электробезопасности, санитарно-гигиеническим нормативам;

ж) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, то есть не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

з) не устанавливать без согласования с Управляющей организацией телевизионные и приемно-передающие антенны, иные сложные технические объекты на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже многоквартирного дома;

и) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды. Не осуществлять несанкционированное подключение оборудования к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета;

к) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

л) 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;

м) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы, соблюдать правила пожарной безопасности, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома;

н) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

о) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

п) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, в том числе затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

р) иные требования, установленные Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 № 25.

4.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение 2-х рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в **Многоквартирном доме**, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

4.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ общего имущества **в Многоквартирном доме** в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

4.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в **Многоквартирном доме**.

4.3.8. Собственник помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание жилого помещения и коммунальные услуги до возникновения такой обязанности у нанимателя, арендатора жилого помещения в соответствии со статьей 153 ЖК РФ.

До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

4.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при условии отсутствия задолженности за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.

4.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться в Управляющую организацию с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества **в Многоквартирном доме**) устанавливается администрацией муниципального образования Ивангородское городское поселение Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.

В случае наличия разногласий между Собственниками и Управляющей организацией по вопросу определения размера платы за содержание жилого помещения (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества **в Многоквартирном доме**), подлежит применению размер платы за содержание жилого помещения, установленный настоящим Договором.

Если Собственники помещений в Многоквартирном доме на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

В случае отсутствия решения органа местного самоуправления по вопросам определения размера платы за содержание жилого помещения подлежит применению размер платы за содержание жилого помещения, установленный настоящим Договором.

5.2. Оплата банковских услуг и услуг иных агентов по приему и(или) перечислению денежных средств возлагается на Собственников.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения в **Многоквартирном доме** устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в **Многоквартирном доме** согласно статьям 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в **Многоквартирном доме**).

5.4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ согласно Приложения № 4 к настоящему Договору.

5.4.1. Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме определяется решением общего собрания Собственников с учетом подпункта 9.6.1 пункта 9.6 настоящего Договора.

5.5. Плата за услуги и работы, указанные в пункте 5.4 и подпункта 5.4.1 настоящего Договора, НДС не облагается.

5.6. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Размер платы за дополнительные и иные услуги и работы определяется по факту оказания услуг и выполнения работ путем представления Управляющей организацией обоснования о необходимости их выполнения, объема и стоимости, подтверждения факта их выполнения, в случае необходимости экстренного выполнения работ по восстановлению исправности и целостности конструктивных элементов и инженерных сетей, выслуживших нормативный срок эксплуатации, которые могут повлиять на безопасность условий проживания или создать угрозу имуществу граждан или состоянию дома данные работы выполняются после согласования с Собственником или членом Совета дома, с последующим уведомлением о выполненных работах.

5.8. Плата за содержание жилого помещения и услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или платежным агентом по поручению Управляющей организации.

5.9. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение, отопление, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме.

5.10. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом.

5.12. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

5.13. Размер платы за содержание жилого помещения подлежит ежегодной индексации в установленном порядке (за исключением размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в **Многоквартирном доме**).

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. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и (или) Советом Многоквартирного дома путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 30 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого предоставляется Управляющей организации, Совету Многоквартирного дома, Собственнику.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

8.3. Изменения в настоящий Договор вносятся дополнительными соглашениями, составленных в письменной форме и условия которых утверждены на общем собрании Собственников.

8.4. Решение общего собрания Собственников помещений об образовании товарищества собственников жилья или жилищного кооператива не является основанием для расторжения Договора с Управляющей организацией до регистрации такого товарищества собственников жилья или жилищного кооператива в качестве юридического лица в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора, но является основанием для замены Собственника новой стороной Договора.

8.6. В установленных законодательством случаях Договор расторгается в судебном порядке.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. 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 месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

9.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность,

если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные независимые от Сторон обстоятельства.

9.3. В случае заключения между Собственниками и ресурсоснабжающими организациями договоров горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), теплоснабжения обязанность по подаче Собственникам соответствующего коммунального ресурса на Управляющую организацию, а также по расчету размера платы за указанные коммунальные услуги не возлагается, ответственность за предоставление ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг ненадлежащего качества у Управляющей организации не возникает.

9.4. В целях пресечения создания условий, влияющих на безопасность и комфортность проживания граждан или создающих угрозу имуществу граждан или общему имуществу Многоквартирного дома Управляющей организацией выполняются дополнительные, незапланированные, неотложные, непредусмотренные настоящим Договором или выходящие за пределы стоимости, указанной в настоящем Договоре, работы и услуги по восстановлению эксплуатационных параметров конструктивных элементов и инженерных сетей, а также в отношении лифта и (или) лифтового оборудования Многоквартирного дома без соответствующего решения общего собрания Собственников с одновременным информированием Собственников или Совета дома об объеме и стоимости таких работ (услуг). По результатам выполнения (оказания) указанных работ (услуг) оформляется акт выполненных работ, подлежащий согласованию или подписанию с любым Собственником, или с одним из членов Совета дома.

9.5. Расходы на выполнение (оказание) работ (услуг), предусмотренных пунктом 9.4 настоящего Договора, подлежат компенсации за счет Собственников и рассматриваются в качестве «дополнительных или прочих работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, выполненных в целях восстановления эксплуатационных характеристик конструктивных элементов, инженерных конструкций или сетей, лифта и (или) лифтового оборудования Многоквартирного дома».

9.6. Управляющая организация обязана выполнять работы и оказывать услуги в объеме и с периодичностью, предусмотренными настоящим Договором, а также в пределах стоимости, указанной в настоящем Договоре.

Текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома выполняется Управляющей организацией только на основании решения общего собрания Собственников и за счет Собственников.

Стоимость работ по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома определяется общим собранием Собственников. Работы по текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома выполняются в пределах стоимости, определенной общим собранием Собственников с учетом особенностей подпункта 9.6.1 настоящего Договора.

9.6.1. При наличии решения общего собрания Собственников о текущем ремонте общего имущества и в отсутствие решения общего собрания Собственников об утверждении стоимости такого ремонта Управляющей организацией самостоятельно определяется стоимость текущего ремонта.

9.7. В случае принятия общим собранием Собственников решения о межевании земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, о благоустройстве такого земельного участка или иного общего имущества Многоквартирного дома, а также обустройстве детской и спортивной площадок, оборудовании парковочных мест, строительстве гаражей, обустройстве вспомогательных помещений (пристроек), Управляющая организация обязана выполнить данные работы за счет Собственников с последующим выставлением Собственникам отдельных платежных документов или указанием в ежемесячном платежном документе соответствующей строки.

9.8. Работы, выполненные на основании предписаний и иных мер реагирования надзорных (контрольных) органов, рассматриваются в качестве работ (услуг), указанных в пункте 9.4 настоящего Договора, в случае обоснованности требований надзорных (контрольных) органов и в отсутствие факта несоблюдения Управляющей организацией положений пункта 9.6 настоящего Договора.

Расходы на выполнение работ, указанных в настоящем пункте, подлежат компенсации за счет собственников в соответствии с пунктом 9.5 настоящего Договора.

9.9. В случае привлечения Управляющей организации к административной ответственности в виде административного штрафа в связи с несоблюдением Собственниками требований, установленных пунктом 4.3 настоящего Договора, Собственники помещений обязаны возместить Управляющей организации суммы оплаченных штрафов, а также расходы, связанные с устранением последствий несоблюдения Собственниками обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Жилищным кодексом Российской Федерации.

9.10. В случае повреждения (порчи) общего имущества Многоквартирного дома, инженерного оборудования, сетей, коммуникаций в связи с несоблюдением Собственником (пользователем) подпункта «и» пункта 4.3.4 настоящего Договора, Собственник обязан за свой счет устранить указанные повреждения, выполнить работы по замене или текущему ремонту инженерного оборудования, сетей, коммуникаций, либо возместить Управляющей организации стоимость таких работ (услуг).

9.11. Работы по установке, ремонту или замене приборов учета, регулировке и техническому контролю, поверке и текущему обслуживанию таких приборов, рассматриваются в качестве дополнительных работ, расходы по выполнению таких работ подлежат компенсации за счет Собственников с учетом положений пункта 9.5 настоящего Договора.

9.12. В случае заключения между Собственниками и региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами обязанность по предоставлению коммунальной услуги по обращению с ТКО, а также по расчету размера платы за указанную коммунальную услугу на Управляющую организацию не возлагается, ответственность за предоставление региональным оператором коммунальной услуги по обращению с ТКО ненадлежащего качества у Управляющей организации не возникает.

В случае принятия общим собранием собственников помещений **в Многоквартирном доме** решения о заключении с региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с ТКО плата за указанную коммунальную услугу в Управляющую организацию не вносится.

9.13. Персональные данные Собственников, а также пользователей (нанимателей, арендаторов) помещений в Многоквартирном доме, полученные Управляющей организацией в ходе осуществления деятельности по управлению **Многоквартирным домом** могут быть использованы Управляющей организацией для взыскания задолженности по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором.

Управляющей организацией могут быть использованы сведения **из общедоступных источников персональных данных, публичных изданиях и социальных сетей** для взыскания задолженности по оплате услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором.

9.14. Работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового газового оборудования в Многоквартирном доме выполняются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования, заключенного с Управляющей организацией.

9.15. Собственник, передавший помещение по договору социального найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения нанимателем помещения обязанности по своевременному и полному внесению платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения Федеральной службой

судебных приставов России постановления об окончании исполнительного производства, **не предусматривающего фактического исполнения по такому производству.**

9.16. Управляющая организация берет на себя и за свой счет выполнение работ по устранению недостатков в отношении общего имущества Многоквартирного дома в рамках гарантийного обязательства застройщика Многоквартирного дома в пределах установленного срока исполнения такого гарантийного обязательства.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на 3 года и вступает в действие со дня заключения. В случае отсутствия сведений о Многоквартирном доме в реестре лицензий Ленинградской области вступает в действие со дня внесения изменений в реестр лицензий Ленинградской области.

10.2. Договор управления может быть продлен на 3 месяца, если:

- большинство собственников помещений на основании решения общего собрания о выборе способа непосредственного управления многоквартирным домом не заключили договоры, предусмотренные статьёй 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

- товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив не зарегистрированы на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом;

- другая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, созываемого не позднее чем через 1 год после заключения договора управления многоквартирным домом, в течение 30 дней с даты подписания договора управления многоквартирным домом или с иного установленного таким договором срока не приступила к его выполнению;

- другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 14 страницах и содержит 4 Приложения.

11.2. Приложения:

Приложение № 1 Реестр собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом.

Приложение № 3 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Приложение № 4 Перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Сити Девелопмент Групп» Юридический адрес: 188544, Ленинградская область, г. Сосновый Бор, ул. Молодежная, д. 6А, пом. 2 188544, Россия, Ленинградская область, г.	По результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами Администрация муниципального образования Ивангородское городское поселение Кингисеппского
---	--

Сосновый Бор, ул. Молодежная, д.6А, пом. 2,
т. +79213284200
эл. почта: sitigrupp-sb47@mail.ru
ОГРН 1214700016354
ИНН 4707044465, КПП 470701001,
Банковские реквизиты:
ИНН 4707044465 КПП 470701001
ООО «СИТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП»
Расчётный счёт: 40702810955000466623
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г.
Санкт-Петербург
БИК: 044030653
Кор. счёт: 30101810500000000653

муниципального района Ленинградской области
Юридический адрес, почтовый адрес:
188490, Ленинградская область,
Кингисеппский район, г.Ивангород, ул.
Гагарина д.10
Тел/факс (81375) 54-178
e-mail:adm@ivangorod.ru
ОКПО 04033114
ОКТМО 41621102
ИНН 4721004471, КПП 470701001
Платательщик: Комитет финансов
администрации Кингисеппского
муниципального района (Администрация
МО «Ивангородское городское
поселение»)
Казначейский счет (р/счет)
№03231643416211024501
Единый казначейский счет (корсчет) №
40102810745370000098
л/счет 02453D05170
ОКЦ № 1 Северо-Западного ГУ Банка
России //УФК по Ленинградской области,
г. Санкт-Петербург
БИК 044030098

Генеральный директор
ООО «Сити Девелопмент Групп»



/Итти Е.Б.



/Коломейцев Н.Н.

Перечень услуг и работ по управлению Многоквартирным домом

№ п.п.	Наименование услуг и работ	Периодичность
1	Прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов	В установленные действующим законодательством сроки
2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	Постоянно
3	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
4	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома	По мере необходимости
5	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ в соответствии с настоящим Договором	Постоянно
6	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом	По мере необходимости
7	Аварийно - диспетчерского обслуживание	Постоянно
8	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации	Постоянно

**Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский район, г.Ивангород,
ул.Гагарина, д.20**

Наименование объекта услуг и работ	Виды услуг и работ	Периодичность услуг и работ
1. Фундамент	<p>1.1. Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:</p> <ul style="list-style-type: none">- признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;- коррозии, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения фундамента дома от вертикали. <p>1.2. Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.</p> <p>При выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ, проведение восстановительных работ в пределах цены настоящего Договора.</p>	1 раз в месяц
2. Подвал	<p>2.1. Проверка (осмотры) на предмет:</p> <ul style="list-style-type: none">- соблюдения температурно-влажностного режима подвальных помещений;- надлежащего состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; <p>2.2. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</p>	1 раз в 3 недели
3. Стены	<p>Проверка (осмотры) на предмет:</p> <p>3.1. Выявления следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей.</p>	

	<p>3.2. Выявления повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен.</p> <p>3.3. Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.</p>	<p>1 раз в 3 недели</p>
<p>4. Кровля</p>	<p>4.1. Проверка кровли на отсутствие протечек (в случае выявления незамедлительное устранение протечек)</p> <p>4.2. Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.</p> <p>4.3. Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.</p> <p>4.4. Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.</p> <p>4.5. Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.</p> <p>4.6. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>1 раз в 3 недели</p>
<p>5. Межэтажные лестницы</p>	<p>Проверка (осмотры) на предмет:</p> <p>5.1. Выявления деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.</p> <p>5.2. Выявление прогибов несущих</p>	<p>1 раз в месяц</p>

	<p>конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.</p> <p>(При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ)</p>	
6. Фасад	<p>Проверка (осмотры) на предмет:</p> <p>6.1. Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.</p> <p>6.2. Осуществление контроля за состоянием и работоспособностью подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)</p> <p>6.3. Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.</p> <p>6.4. Осуществление контроля за состоянием и восстановлением плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).</p>	1 раз в два месяца
7. Оконные и дверные заполнения помещений	<p>Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.</p> <p>При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт, проведение восстановительных работ.</p>	1 раз в месяц
8. Система вентиляции и дымоудаление	<p>8.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления.</p> <p>8.2. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах,</p>	1 раз в месяц

	<p>устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений (в случае выявления)</p> <p>8.3. Осуществление контроля за состоянием и восстановлением антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов</p>	
<p>9. Система водоснабжения и водоотведения (канализация)</p>	<p>9.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание систем и элементов водоснабжения.</p> <p>9.2. Осуществление контроля за параметрами теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.</p> <p>9.3. Осуществление контроля за состоянием герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.</p> <p>9.4. Осуществление контроля за состоянием элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.</p> <p>9.5. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p> <p>При выявлении повреждений и нарушений - проведение восстановительных работ</p>	<p>Постоянно, пункт 9.5. – по мере необходимости.</p>
<p>10. Система теплоснабжения</p>	<p>10.1 Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;</p> <p>10.2. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);</p> <p>10.3. Удаление воздуха из системы отопления;</p> <p>10.4. Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.</p>	<p>По мере необходимости</p>
<p>11. Электрооборудование,</p>	<p>11.1. Проверка заземления оболочки</p>	<p>1 раз в 2месяца</p>

радио- и телекоммуникационного оборудования	<p>электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.</p> <p>11.2. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.</p> <p>11.3. Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.</p>	
12. Система газоснабжения	<p>12.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;</p> <p>12.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;</p> <p>12.3. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.</p>	В установленные действующим законодательством сроки
13. Лифтовое оборудование	<p>13.1 Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;</p> <p>13.2 Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);</p> <p>13.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);</p> <p>13.4 Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования</p>	В установленные действующим законодательством сроки
14. Помещения, входящие в состав общего имущества	<p>14.1. Сухая и влажная уборка холлов, коридоров лестничных площадок и маршей.</p> <p>14.2. Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.</p> <p>14.3. Мытье окон.</p> <p>14.4. Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в</p>	<p>3 раза в неделю (сухая уборка)</p> <p>2 раза в неделю (влажная уборка)</p> <p>1 раз в неделю (пункт 14.2)</p> <p>1 раз в 3 недели (пункт 14.3)</p> <p>По мере необходимости</p>

	состав общего имущества в многоквартирном доме	(пункт 14.4)
15. Земельный участок (придомовая территория)	<p>В зимний период:</p> <p>15.1. Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии толщины свыше 5 см.</p> <p>15.2. Очистка придомовой территории от наледи и льда.</p> <p>15.3. Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома.</p> <p>15.4. Уборка площадки перед входом в подъезд</p> <p>В теплый период:</p> <p>15.5. Подметание и уборка придомовой территории.</p> <p>15.6. Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.</p> <p>15.7. Уборка и выкашивание газонов.</p> <p>15.8. Прочистка ливневой канализации.</p> <p>15.9. Уборка крыльца перед входом в подъезд</p>	<p>По мере необходимости (пункты 15.1, 15.2, 15.5)</p> <p>2 раза в неделю (пункты 15.3, 15.4, 15.6, 15.9)</p> <p>По мере необходимости (пункт 15.8)</p> <p>По мере необходимости (пункт 15.7)</p>

Примечание:

Вид, объем, характер и сроки работ по текущему ремонту общего имущества *Многоквартирного дома* определяются на основании решения общего собрания собственников помещений в *Многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации*.

Приложение № 4
к договору управления
многоквартирным домом
от 20.01.2026г. № 4

**Перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от
уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного
дома**

№ п/п	Виды работ, услуг	Ед. измерения работ, услуг	Единичная расценка, руб. на единицу измерения работ, услуг	Объем работ, услуг в натуральном выражении	Стоимость работ, услуг	
					руб./год	руб./кв. м
1.	Техническое обслуживание общего имущества					
1.1.	Технические осмотры элементов общего имущества с целью выявления их повреждений и нарушений. Устранение мелких неисправностей, выявленных в ходе осмотров					
1.1.1.	Осмотр территории вокруг здания и фундамента	1000 м2 общей площади помещений	227,56	33,7529	7 680,81	0,07
1.1.2.	Осмотры кровель, водостоков	1000 м2 кровли	1 842,48	10,2131	18 817,43	0,16
1.1.3.	Осмотры стен, фасадов	1000 м2 площади фасадов	1 814,58	18,6073	33 764,43	0,28
1.1.4.	Осмотры перекрытий	1000 м2 площади перекрытий	832,99	27,3119	22 750,54	0,2
1.1.5.	Осмотры внутренней отделки стен, полов, потолков, оконных и дверных заполнений	1000 м2 общей площади помещений	2 632,11	33,7529	88 841,35	0,75
1.1.6.	Осмотры внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения	100 помещений	39 481,75	2,9704	117 276,59	0,99
1.1.7.	Осмотры внутридомовых систем электроснабжения: электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках					
	электросети, арматуры, электрооборудования на лестничных клетках	100 лестничных клеток	5 922,25	4,108	24 328,60	0,21
	силовых установок	1 установка	329,02	6,32	2 079,41	0,02
1.1.8.	Осмотры внутридомовых систем отопления:					
	внутриквартирных устройств отопления	1000 м2 общей площади помещений	6 580,28	16,8765	111 052,10	0,94
	внеквартирных устройств отопления	1000 кв. м осматриваемых помещений	2 632,11	18,2079	47 925,20	0,4
	Всего по п.1.1				474 516,45	4,02
1.2.	Регулировка, наладка, испытание, прочистка, подготовка к сезонной эксплуатации оборудования и систем инженерно-технического обеспечения					

1.2.1.	Регулировка и наладка систем теплоснабжения	1 здание	2 333,87	1,58	3 687,51	0,03
1.2.2.	Гидравлическое испытание и опрессовка трубопроводов систем теплоснабжения (отопления и ГВС)	1000 п. м трубопроводов сети теплоснабжения (отопления и ГВС)	5 959,62	5,4099	32 240,95	0,27
1.2.3.	Тепловое испытание на равномерность прогрева отопительных приборов с регулировкой эксплуатации в осенне-зимний период)	100 п. м трубопроводов сети отопления	70,03	43,0708	3 016,25	0,02
1.2.4.	Промывка трубопроводов системы теплоснабжения (отопления и ГВС) для удаления накипно-коррозионных отложений	100 куб. м здания	54,88	638,3042	35 030,13	0,29
1.2.5.	Профилактическая прочистка сети внутренней канализации	100 п. м трубопровода канализации	4 253,02	18,6645	79 380,49	0,67
1.2.6.	Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей и электрооборудования	100 куб. м здания в год	296,91	319,1521	94 759,45	0,8
1.2.7.	Электроизмерительные работы	1 этаж	1 333,80	34,2333	45 660,38	0,39
1.2.8.	Проверка состояния вентиляционных и дымовых каналов (с устранением мелких неисправностей) и при необходимости их очистка	100 п. м вентиляционных и дымовых каналов	1 297,09	21,06	27 316,72	0,23
	Всего по п.1.2				321 091,88	2,73
1.3.	Обеспечение пожарной безопасности	1000 м2 общей площади помещений в год	729	10,6813	7 786,67	0,07
1.4.	Техническое обслуживание и ремонт ВДГО:					
	внутреннего газопровода	100 п. м газопровода	17 820,00	1,8909	33 695,84	0,28
	других элементов ВДГО	1 стояк	560,52	38	21 299,76	0,18
	Всего по п.1.4				54 995,60	0,47
	Всего по п.1				858 390,60	7,28
2.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	1000 м2 общей площади помещений в месяц	5 825,58	128,1756	746 697,21	6,33
3.	Техническая эксплуатация лифтов					
4.	Санитарное содержание общего имущества:					
4.1.	Санитарное содержание помещений общего пользования:					
4.1.1.	Очистка кровли, водостоков:					
	от мусора и грязи	100 м2 кровли	287,81	64,64	18 604,04	0,16
	от снега, сосулек	100 м2 кровли	720,87	64,64	46 597,04	0,39
	Всего по п.4.1.1				65 201,08	0,55
4.1.2.	Очистка и санитарная обработка чердачных и подвальных помещений:					
4.1.2.1.	удаление мусора	100 м2 площади чердаков и подвалов	101,41	57,62	5 843,24	0,05
4.1.2.2.	дератизация	100 м2 площади чердаков и подвалов	96,56	230,48	22 255,15	0,18
4.1.2.3.	дезинсекция (плановое обследование на заселенность членистоногими)	100 м2 площади чердаков и подвалов	87,78	691,44	60 694,60	0,51

4.1.2.4.	дезинфекция	100 м2 площади чердаков и подвалов	219,45	57,62	12 644,71	0,11
	Всего по п.4.1.2				101 437,71	0,86
4.1.3.	Уборка и санитарная обработка лестничных клеток:					
4.1.3.1.	Влажное подметание полов:	1000 м2 площади лестничных клеток	5 675,71	39,6243	224 896,04	1,9
4.1.3.2.	Мытье полов:	1000 м2 площади лестничных клеток	13 875,02	7,4296	103 085,85	0,87
4.1.3.3.	Дератизация	1 м2 площади лестничных клеток	965,58	8,262	7 977,62	0,07
4.1.3.4.	Дезинсекция (плановое обследование на членистоногих)	1 м2 площади лестничных клеток	877,8	24,7859	21 757,06	0,18
4.1.3.5.	Прочие работы, услуги по санитарному содержанию лестничных клеток и других помещений общего пользования в подъездах	5 % от объема работ, услуг по влажной уборке полов на лестничных маршах и площадках			16 399,09	0,14
	Всего по п.4.1.3				374 115,66	3,16
	Всего по п.4.1.1-п.4.1.3				540 754,44	4,57
4.1.4.	Санитарное содержание систем мусороудаления					
4.2.	Уборка придомовой территории. Содержание элементов внешнего благоустройства					
	Холодный период (16 октября – 15 апреля):					
4.2.1.	Уборка территории с твердым покрытием в отсутствие снегопада	10000 м2 территории с твердым покрытием	3 147,51	21,7242	68 377,14	0,58
4.2.2.	Очистка газонов от случайного мусора	100000 м2 газонов	12 334,32	5,2641	64 929,09	0,55
4.2.3.	Сдвигка и подметание снега во время снегопада	10000 м2 территории с твердым покрытием	17 216,48	3,368	57 985,10	0,49
4.2.4.	Посыпка территории с твердым покрытием противогололедными материалами	100 м2 обрабатываемых поверхностей	479,42	16,038	7 688,94	0,07
4.2.5.	Очистка урн от мусора, снега, наледи	100 урн	990,16	23,66	23 427,19	0,2
	Теплый период (16 апреля – 15 октября):					
4.2.6.	Подметание территории с твердым покрытием	10000 м2 территории с твердым покрытием	321,14	266,814	85 684,65	0,73
4.2.7.	Очистка газонов от случайного мусора	100000 м2 газонов	8 017,31	26,176	209 861,11	1,78
4.2.8.	Очистка газонов сильной засоренности от опавшей листвы, сучьев, мусора	100000 м2 газонов	159 793,48	0,1675	26 765,41	0,23
4.2.9.	Выкашивание газонов	1000 м2 газонов	571,21	46,8944	26 786,55	0,23
4.2.10.	Полив придомовой территории в отсутствие осадков при температуре наружного воздуха выше плюс 10°С:					
	территории с твердым покрытием	100000 м2 территории с твердым покрытием	11 203,16	0,9185	10 290,10	0,09

	газонов	100000 м2 газонов	13 615,80	1,0886	14 822,16	0,13
4.2.11.	Очистка и промывка урн	100 урн	859,63	5,9475	5 112,65	0,04
4.2.12.	Покраска и санитарная обработка (дезинфекция) урн	100 урн	3 750,40	0,13	487,552	0
4.2.13.	Прочие работы, услуги по содержанию объектов внешнего благоустройства	2 % объема работ, услуг в теплый период			7 596,20	0,07
	Всего по п.4.2				609 813,84	5,17
4.3.	Содержание (обслуживание и очистка) мест накопления ТКО					
	Всего по п.4				1 150 568,28	9,74
	Общая (совокупная) стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества в МКД (Σ Сс)				2 755 656,09	23,35

Размер платы за содержание жилого помещения

Показатели	1 категория МКД
Размер платы за содержание жилого помещения, руб. / кв. м общей площади помещений в месяц	30,35
в т. ч.:	
текущий ремонт общего имущества в МКД (Сс), руб. / кв. м общей площади помещений в месяц	3
стоимость услуг по управлению МКД (Су), руб. / кв. м общей площади помещений в месяц	4
стоимость работ, услуг по содержанию общего имущества в МКД (Сс), руб. / кв. м общей площади помещений в месяц	23,35