

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления многоквартирным домом**  
**г. Ивангород «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ивангород» (далее — «**Управляющая организация**»), в лице \_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, (Ф. И. О. собственника помещения, паспорт: серия, №, кем и когда выдан — для физического лица, наименование юридического лица — для юридического лица) в лице \_\_\_\_\_ (по доверенности физ. лица: паспорт: серия, №, кем и когда выдан, для юрид. лица — Ф. И. О., должность) действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_, (устава, доверенности от № \_\_\_\_\_ и др.) являющийся (-щаяся) на основании \_\_\_\_\_, (документ, устанавливающий право собственности на помещение) собственником (-ами) (далее — «**Собственник**») жилого (нежилого) помещения (-ий): \_\_\_\_\_ (см. Приложение № 1) (квартир (-ы) № \_\_, (комнаты № \_\_ в коммунальной квартире № \_\_), а при наличии нескольких помещений — ссылка на перечень в соответствии с приложением к договору) общей площадью \_\_\_\_\_ м., жилой площадью \_\_\_\_\_ м. по адресу: Ивангород, \_\_\_\_\_ (далее — Помещение), именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор (далее — Договор) о нижеследующем.

**Понятия и термины, используемые в Договоре**

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

**Общее имущество** — имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе. В состав Общего имущества входят обслуживающие более одного помещения в многоквартирном доме межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ресурсоснабжающая организация** — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

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

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен во исполнение и на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_).

1.2. По настоящему Договору Управляющая организация действует от имени Собственника за счёт осуществляемой оплаты услуг, в пределах этой платы и на условиях настоящего Договора.

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

1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственников в период срока действия настоящего Договора, установленного настоящим Договором, с учётом положений п. 3.1 настоящего Договора.

1.5. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему Договору, соответствует ст. 36 гл. 6 Жилищного кодекса РФ и Постановлению Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

## **2. ЦЕЛЬ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Цель настоящего Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме.

2.2. Предметом настоящего Договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг, в целях управления многоквартирным домом.

2.3. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: Ивангород, \_\_\_\_\_ (далее — Многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги собственнику и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.4. Собственник обязуется оплачивать работы и услуги, предоставляемые Управляющей организацией, в порядке и размере, установленным настоящим Договором.

2.5. Перечень помещений Собственника в многоквартирном доме приведен в Приложении № 1 к Договору.

2.6. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме определены в Акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.7. Перечень работ по содержанию, обслуживанию, ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и управление Многоквартирным домом указан в Приложении № 3 к Договору (далее — Перечень).

Указанный Перечень может быть изменен в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, или на иных законных основаниях.

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

2.9. Работы и услуги, составляющие предмет настоящего Договора, могут выполняться и оказываться как лично Управляющей организацией, так и с привлечением третьих лиц без согласования с собственником.

2.10. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения — отсекающая арматура (первый вентиль в квартире); на системе канализации — плоскость раструба тройника на центральном стояке в квартире; по электрооборудованию — отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т. п.) провод квартирной электросети; по отопительной системе — место подсоединения отопительного прибора к отопительной системе многоквартирного дома, по строительным конструкциям граница определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

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

2.11. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться федеральным законодательством Российской Федерации, в том числе, действующим в части, не противоречащей Жилищному кодексу РФ:

— «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

— «Правилами пользования жилыми помещениями», утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25.

— «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307.

## **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **3.1. Управляющая организация обязуется:**

3.1.1. Приступить к исполнению настоящего Договора не позднее, чем через тридцать дней со дня его подписания хотя бы одним из собственников помещений данного Многоквартирного дома.

3.1.2. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.3. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, текущему и капитальному ремонту, указанные в Перечне.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление следующих коммунальных услуг в Помещения, занимаемые собственниками и (или) Пользователями:

(В зависимости от оборудования дома указываются: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение,

водоотведение, газоснабжение (в т. ч. газ в баллонах), отопление, электроснабжение).

3.1.5. Систематически проводить технические осмотры Многоквартирного дома.

3.1.6. Обеспечивать аварийное обслуживание Многоквартирного дома, организовывать работы по ликвидации аварий и их последствий.

3.1.7. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление Многоквартирного дома.

3.1.8. Производить начисление платежей, предусмотренных настоящим Договором, и выставять соответствующие счета не позднее 30 числа месяца, следующего за расчетным.

3.1.9. Не позднее, чем за один месяц, в письменной форме извещать Собственника об изменении цены по настоящему Договору.

3.1.10. Вести и хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование, бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчёты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника по вопросам управления Многоквартирным домом.

3.1.12. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представить отчет Собственнику о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.13. При прекращении действия настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, передать техническую документацию на многоквартирные дома и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо (в случае непосредственного управления таким домом Собственниками помещений в таком доме) одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.14. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершённых Управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего Договора, а также предоставлять Собственнику информацию по выполнению Договора управления в течение 15 рабочих дней с момента поступления письменного обращения в Управляющую организацию.

3.1.15. Завести отдельный лицевой счет по средствам, оплаченным Собственниками за капитальный ремонт дома.

3.1.16. Не менее, чем за сутки, информировать Собственников, Потребителей о предстоящих ремонтных работах, об отключении, испытании, ином изменении режима работы инженерного оборудования в Многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Многоквартирного дома, или в пределах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, а в случае личного обращения — информировать немедленно.

### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, управление многоквартирным домом и суммы возмещенных затрат по содержанию в надлежащем санитарном состоянии прилегающей к дому территории и элементов озеленения и благоустройства, иные платежи, установленные настоящим Договором, в т. ч. за коммунальные услуги.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников, а также инициировать такие собрания.

3.2.3. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированных перепланировках и переустройствах помещений в Многоквартирном доме, общего имущества, а также использования их не по назначению.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения, коммунальные и прочие услуги.

3.2.5. В случае непредоставления Собственником до 26 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учёта в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчёт размера оплаты услуг с использованием утверждённых нормативов с последующим перерасчётом стоимости услуг после предоставления собственником сведений о показаниях приборов учёта.

3.2.6. В случае несоответствия данных предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учёта, проводить проверки правильности учёта потребления ресурсов показаниям приборов учёта.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учёта и сохранности пломб.

3.2.8. Самостоятельно определять очередность и сроки работ по текущему ремонту с учетом начисляемых и поступивших сумм.

3.2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесённые к полномочиям управляющей организации.

### **3.3. Собственник обязуется:**

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, соблюдать правила и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25.

3.3.2. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.3. Не устанавливать, не подключать и не пользоваться электробытовыми приборами и машинами мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей организацией и соответствующими энергоснабжающими организациями.

3.3.4. Участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества Многоквартирного дома, управление Многоквартирным домом, коммунальные услуги, коммунальные ресурсы.

3.3.5. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке оплачивать предоставленные по настоящему Договору услуги. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утверждённым Управляющей организацией порядком и условиями настоящего Договора.

3.3.6. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов.

3.3.7. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

— о количестве граждан, проживающих совместно с Собственником, и наличии у граждан, зарегистрированных в помещении, льгот для расчетов платы за коммунальные услуги;

— о смене Собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа.

3.3.8. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации в случаях, установленных правовыми актами, установленными в п. п. 2.10. Договора.

3.3.9. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.10. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением Многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.3.11. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.3.13. Предоставлять Управляющей организации до 26 числа текущего месяца показания приборов учёта.

3.3.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.15. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения и в случаях неиспользования помещений Собственниками нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Пользоваться общим имуществом Многоквартирного дома.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из прав собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

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

3.4.5. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.6. Владеть, пользоваться и распоряжаться помещением и принадлежащим ему имуществом, находящимся внутри помещения.

3.4.7. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 3 рабочих дней с момента представления (поступления) письменного обращения в Управляющую организацию, а также знакомиться с условиями сделок, совершённых Управляющей организацией в рамках исполнения настоящего Договора.

3.4.8. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ.

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

#### **4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы по утвержденным тарифам за содержание и ремонт общего имущества дома и оказываемые коммунальные услуги (в зависимости от вида благоустройств).

4.2. Собственник производит оплату в рамках настоящего Договора за следующие услуги:

— коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение);

— содержание общего имущества многоквартирного дома;

— текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

— капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;

— управление многоквартирным домом.

4.3. Плата за услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту в рамках настоящего Договора устанавливается в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Перечне. Общий размер платы по тарифу на содержание и ремонт с 1 кв. м общей площади помещения указан в Приложении № 3 по строке «ИТОГО». Периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указана в Приложении № 3 к Договору.

4.4. Размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учётом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на своём общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления. Размер указанной платы доводится до собственников через средства массовой информации.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей организацией по тарифам, утвержденным в соответствии с действующим законодательством, и в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 г. № 307. Указанные тарифы доводятся до собственников через средства массовой информации.

4.6. Размер платы за капитальный ремонт Собственником помещений устанавливается на собрании Собственников многоквартирного дома. Если собственники в многоквартирном доме не приняли данного решения, размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

4.7. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией счета (квитанции) на расчетный счет Управляющей организации.

В выставляемом Управляющей организацией счёте (квитанции) указываются:

размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также может быть указана сумма пени, определённая в соответствии с условиями п. 5.4 настоящего Договора.

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

4.9. Срок внесения платежей — до 30 числа месяца, следующего за истекшим.

4.10. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим Договором работ и услуг, а также работ и услуг сверх объема, определяемого тарифами, Собственники на общем собрании определяют необходимый объём работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимости работ (услуг) и оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Управляющей организацией счётом на предоплату, в котором должны быть указаны:

— наименование дополнительных работ, их стоимость, расчётный счёт, на который должны быть перечислены денежные средства. Платёж должен быть внесён Собственником не позднее срока, указанного в квитанции (счете).

4.11. Решение Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учётом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, порядок заключения договора о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права

собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику переходит обязательство предыдущего Собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4.12. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по настоящему Договору. При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учётом перерасчёта платежей за период временного отсутствия Собственника в порядке, утверждаемом Правительством РФ и органами местного самоуправления.

4.13. В случае изменения доли Собственника помещения (-ий) в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также при внесении изменений в действующее законодательство, размер платы по Договору подлежит изменению путем внесения изменений в Договор.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый многоквартирному дому в результате её действий или бездействия, в размере действительного причинённого ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Ответственность по сделкам, совершаемым Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несёт Управляющая организация.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных п. 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) учётной ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несёт ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по настоящему Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесённые убытки.

5.6. В случае, если Собственник своевременно не уведомил Управляющую организацию о смене Собственника и не предоставил подтверждающие документы, то обязательства по настоящему Договору сохраняются за Собственником, с которым заключён настоящий Договор, до дня предоставления вышеперечисленных сведений.

5.7. Собственник несёт ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несёт ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным актам органов местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.9. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома Управляющая организация не несёт ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от состояния общего имущества многоквартирного дома.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.12. Не являются виновными действия Управляющей организации в случае неисполнения Собственниками решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества многоквартирного дома или на ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе из-за неплатежей всех пользователей помещений в многоквартирном доме.

5.14. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, то есть таких обстоятельств, которые независимы от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6.2. К указанным обязательствам относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения и другие события, которые судебные органы признают и объявят случаями непреодолимой силы.

6.3. Сторона, подвергшаяся действию таких обстоятельств, обязана немедленно в письменном виде уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия соответствующих обстоятельств. Если эта Сторона не сообщит о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, она лишается права ссылаться на него, разве что само такое обстоятельство препятствовало отправлению такого сообщения.

6.4. Наступление обстоятельств, предусмотренных настоящей статьёй, при условии соблюдения требований п. 6.3 настоящего договора, продлевает срок исполнения договорных обязательств на период, который в целом соответствует сроку действия наступившего обстоятельства и разумному сроку для его устранения.

6.5. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящей статьёй, длятся более одного месяца, Стороны совместно определяют дальнейшую юридическую судьбу настоящего договора.

6.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

## **7. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

7.1. Собственник имеет право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации (Приложение № 4 к Договору).

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Изменение и расторжение данного договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.2. Все изменения по договору оформляются дополнительными соглашениями, которые с момента подписания становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Условия Договора могут быть пересмотрены по письменному соглашению Сторон, которое становится неотъемлемой частью Договора с момента его подписания.

8.4. После расторжения договора техническая документация на дом передаются лицу, назначенному общим собранием собственников, или новой управляющей организации.

8.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения договора.

8.6. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением Сторон — в судебном порядке.

8.7. Настоящий Договор вступает в силу с \_\_\_\_\_ и действует 5 (пять) лет.

8.8. При отсутствии письменного заявления одной из Сторон о прекращении договора за месяц до окончания срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

8.9. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

8.10. К настоящему Договору прилагаются:

— Перечень помещений Собственника в Многоквартирном доме (Приложение № 1).

— Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение № 2).

— Состав и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение № 3).

— Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по договору управления (Приложение № 4).

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответственностью

**«Управляющая компания «Ивангород»**

ИНН/КПП 4707026699/470701001

188490, Ленинградская область,

г. Ивангород, ул. Гагарина, д. 39,

фактический адрес:

188490, Ленинградская область,

г. Ивангород, ул. Гагарина, д. 41,

р/с 40702810955300000035 Северо-Западный

банк Сбербанка РФ г. Санкт-Петербург

к/с 3010181050000000653 БИК 044030653

\_\_\_\_\_  
(должность руководителя)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

М. П.

### Собственник:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Договору управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

## ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ СОБСТВЕННИКА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_.

### 1. Жилые Помещения, в том числе:

1.1. \_\_\_\_\_

(№ квартиры, площадь квартиры (комнаты))

1.2. \_\_\_\_\_

1.3. \_\_\_\_\_

1.4. \_\_\_\_\_

1.5. \_\_\_\_\_

1.6. \_\_\_\_\_

1.7. \_\_\_\_\_

1.8. \_\_\_\_\_

1.9. \_\_\_\_\_

### 2. Нежилые Помещения:

2.1. \_\_\_\_\_

(№ нежилого Помещения, площадь)

2.2. \_\_\_\_\_

2.3. \_\_\_\_\_

2.4. \_\_\_\_\_

2.5. \_\_\_\_\_

**АКТ  
О СОСТОЯНИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**I. Общие сведения о многоквартирном доме**

1. Адрес многоквартирного дома: \_\_\_\_\_.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии): \_\_\_\_\_.
3. Серия, тип постройки: \_\_\_\_\_.
4. Год постройки: \_\_\_\_\_.
5. Степень износа по данным государственного технического учета: \_\_\_\_\_.
6. Степень фактического износа: \_\_\_\_\_.
7. Год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_.
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: \_\_\_\_\_.
9. Количество этажей: \_\_\_\_\_.
10. Наличие подвала: \_\_\_\_\_.
11. Наличие цокольного этажа: \_\_\_\_\_.
12. Наличие мансарды: \_\_\_\_\_.
13. Наличие мезонина: \_\_\_\_\_.
14. Количество квартир: \_\_\_\_\_.
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества: \_\_\_\_\_.
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодными для проживания: \_\_\_\_\_.
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодными для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодными для проживания): \_\_\_\_\_.
18. Строительный объем: \_\_\_\_\_ куб. м:
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками: \_\_\_\_\_ кв. м
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир): \_\_\_\_\_ кв. м
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): \_\_\_\_\_ кв. м
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме): \_\_\_\_\_ кв. м
20. Количество лестниц: \_\_\_\_\_ шт.
21. Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): \_\_\_\_\_ кв. м
22. Уборочная площадь общих коридоров: \_\_\_\_\_ кв. м
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы): \_\_\_\_\_ кв. м
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: \_\_\_\_\_.
25. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии): \_\_\_\_\_.

**II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки**

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия	чердачные	
		междуэтажные	
		подвальные	
		(другое)	
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы	окна	
		двери	
		(другое)	
8.	Отделка	внутренняя	
		наружная	
		(другое)	
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	ванны напольные	
		электроплиты	
		телефонные сети и оборудование	

		сети проводного радиовещания		
		сигнализация		
		мусоропровод		
		лифт		
		вентиляция		
		(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг			
		электроснабжение		
		холодное водоснабжение		
		горячее водоснабжение		
		водоотведение		
		газоснабжение		
		отопление (от внешних котельных)		
		отопление (от домовой котельной)		
		печи		
		калориферы		
		АГВ		
		(другое)		
11.	Крыльца			

Приложение № 3  
к Договору управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**СОСТАВ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ  
РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО АДРЕСУ: \_\_\_\_\_.**

№ п/п	Состав работ**	Периодичность	Тариф, руб. на 1 кв. м общей площади помещения
<b>I. Содержание помещений общего пользования **</b>			
1	Подметание полов во всех помещениях общего пользования (лестничные клетки, холлы)	6 раз в неделю с 1 по 3 этаж 3 раза в неделю с 4 по последний этаж	
2	Мытье окон, стен в помещениях общего пользования	2 раза в год	
3	Мытье полов в помещениях общего пользования.	2 раза в месяц	
<b>II. Содержание придомовой территории</b>			
4	Подметание земельного участка в бесснежный период	6 раз (а) в неделю	
5	Уборка мусора с газона, очистка урн	6 раз (а) в неделю	
6	Уборка мусора на контейнерных площадках	6 раз (а) в неделю	
7	Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	6 раз (а) в неделю	
8	Сдвигка и подметание снега при снегопаде	6 раз (а) в неделю	
9	Обкос территории	2 раза в сезон весна-лето	
10	Обрезка кустарников, деревьев	2 раза в сезон весна-лето	
11	Посыпка дорожек песком в зимний период	По мере необходимости	
12	Мелкий ремонт оборудования детских и спортивных площадок	Постоянно по мере необходимости	
<b>III. Содержание общедомового имущества</b>			
13	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, в т. ч.:	1 раз в 3 –6 месяцев	
14	Устранение течи в подвалах	При выявлении	
15	Уплотнение сгонов	При необходимости	
16	Набивка сальников	По необходимости	
17	Укрепление трубопроводов	Проверка –1 раз в месяц, Укрепление — по необходимости	
18	Прочистка канализационного лежака и стояков		
	В случае засора	Немедленно	
	При осмотрах, ППР	1 раз в 3 месяца	
19	Проверка исправности канализационных вытяжек	1 раз в 3 месяца	

20	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах — в домах с газовыми колонками — в домах без газовых колонок	1 раз в 3 месяца 1 раз в год	
21	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших лампочек в помещениях общественного пользования)	1 раз в 3 месяца, смена лампочек — по необходимости	
22	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений с проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в 3 месяца	
23	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в т. ч. распаячных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины.	1 раз в 3 месяца	
24	Осмотр ВРУ вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	1 раз в 3 месяца	
25	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	1 раз в 3 месяца	
26	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в 3 года	
27	Обследование состояния строительных конструкций	1 раз в 6 месяцев	
28	Закрытие и раскрытие продухов	1 раз в 6 месяцев	
29	Обеспечение поступления электроэнергии	постоянно	
30	Осушение подвала	По необходимости	
31	Дератизация и дезинсекция подвалов и чердаков	1 раз в год	
32	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз (а) в год	
33	Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз (а) в год	
34	Ремонт и укрепление окон и входных дверей	1 раз в год	
35	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение: зима — 1 сутки, лето — 3 суток	
36	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымоventилиационных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, утепление оконных проемов, чердачных перекрытий, трубопроводов	1 раз в год	
37	Очистка кровли от мусора	2 раза в год	
38	Удаление с крыш сосулек	По необходимости	
39	Услуги паспортного стола по сбору документов для регистрации населения и выдачи некоммерческих справок	Постоянно	
	<b>IV. Вывоз и размещение ТБО</b>		
40	Вывоз габаритных твердых бытовых отходов	Ежедневно	
41	Вывоз негабаритных твердых бытовых отходов	По мере появления	
	<b>V. Уборка мусоропровода**</b>		
42	Удаление мусора	2 раза в сутки	
	<b>VI. Содержание и ремонт лифтов **</b>		
43	Обслуживание лифтов	Постоянно с 6.00 до 24.00	
44	Ремонт лифтового оборудования	По необходимости в объеме средств, предусмотренных тарифом	
45	Эвакуация пассажиров из лифта	В случае аварии	
	<b>VII. Обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования**</b>		
46	Проверка исправности, наличия утечек	Не реже 1 раза в 3 года	
47	Ремонт внутридомового газового оборудования	По необходимости	
	<b>VIII. Услуги аварийно-диспетчерской службы (АДС)</b>		
48	Срочная ликвидация засоров канализации		
49	Срочная ликвидация утечек		
50	Восстановление электроснабжения		
	<b>IX. Управление многоквартирным домом, в т. ч.:</b> организация работ, подбор подрядчиков, контроль за состоянием дома, оборудования, придомовой территории, за качеством работ, помощь в проведении собраний и т. п..		
	<b>X. Текущий ремонт</b>		
	Ремонтные работы строительных конструкций здания, внутридомовых инженерных систем и оборудования, объектов на придомовой территории.	По мере возникновения необходимости и в объеме	

		средств, предусмотренных тарифом	
	<b>XI. Капитальный ремонт</b>		
	Ремонтные работы строительных конструкций здания, внутридомовых инженерных систем и оборудования, объектов на придомовой территории.	По мере возникновения Необходимости в объеме поступивших средств	
	<b>ИТОГО</b>		

\* Применяется тариф, установленный решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома или Советом депутатов МО «Город Ивангород» и публикуется Управляющей организацией в средствах массовой информации.

\*\* Работы и услуги выполняются и плата за них взимается при наличии в многоквартирном доме или придомовой территории объекта работ и услуг.

Приложение № 4  
к Договору управления многоквартирным домом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ  
ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ**

1. Собственники помещений имеют право осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с технической, финансовой, бухгалтерской и иной документацией Управляющей организации, связанной с управлением в рамках настоящего договора, в любой период времени.
2. Собственники помещений вправе:
  - 2.1. Получать от Управляющей организации информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ не позднее 3-х рабочих дней с момента поступления письменного обращения в Управляющую организацию.
  - 2.2. Проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнение работ, в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, в любой период времени.
  - 2.3. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
3. Собственники помещений многоквартирного дома могут выбирать «Доверенное лицо», через которое может осуществляться проверка и контроль объемов выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.
4. Управляющая организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.
5. Управляющая организация обязана представлять Собственнику (или «Доверенному лицу») информацию по выполнению договора в течение 3-х рабочих дней с момента поступления письменного обращения в Управляющую организацию.
6. В случае неисполнения Управляющей организацией пунктов 1, 2, 3 настоящего Порядка Собственники помещений имеют право привлекать для контроля за содержанием общего имущества дома контролирующие органы.