**ДОГОВОР № ­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**управления многоквартирным домом**

г. Сертолово "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

Собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение (квартиру) (согласно Приложению №1), именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС» в лице генерального директора Сапожник Александра Дмитриевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Многоквартирный дом), от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г. № \_\_\_.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с [п. 1.1](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%9E%D0%9B%D0%95%D0%92%5C%D0%94%D0%9E%D0%9C%D0%90%20%D0%A3%D0%AE%D0%A2%D0%90%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%5C%D0%94%D0%A3%20%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B2%D1%81%D1%91.docx#P41) настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.4. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственника, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника.

1.5. Термины и понятия, используемые в Договоре:

1) **«Общее имущество МКД»** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, а именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, двери, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование(технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое, внутридомовое газовое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2) **«Помещение»** - жилое помещение независимо от формы собственности, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Сертолово, мкр. Сертолово-1, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_.

3) **«Платежный документ»** - унифицированный документ, применяемый для внесения Собственниками и Пользователями платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги.

4) **«Собственник»** - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке.

5) **«Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД»** - доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

6) **«Доля обязательных расходов на содержание общего имущества МКД»** - доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника.

7) **«Содержание и ремонт общего имущества МКД»** - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества МКД, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору, осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сформированного на основании постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290.

8) **«Общедомовые нужды»** - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД.

9) **«Пользователь»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные и жилищные услуги.

10) **«Потребитель»** - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании Помещением в МКД, потребляющее коммунальные услуги.

Иные понятия, употребляемые в настоящем Договоре, соответствуют значениям, определенным жилищным законодательством Российской Федерации.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 2 к настоящему Договору. Состав общего имущества сформирован в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению Многоквартирным домом установлен настоящим Договором.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме) приведен в приложении № 3 к настоящему Договору.

2.5. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая организация: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

2.6. Настоящим Договором устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.6.1. по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя, расположенного в этажном щите. Управляющая организация обслуживает магистральную разводку и точки крепления, Собственник - отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек;

2.6.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: первое запорное устройство на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Управляющая организация обслуживает транзитный стояк, ответвление и запорное устройство, Собственник - остальное оборудование;

2.6.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Управляющая организация обслуживает тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк, Собственник - остальное оборудование;

2.6.4. по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения Многоквартирного дома. Управляющая организация обслуживает транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения отопительного прибора, Собственник - остальное оборудование, в том числе отопительный прибор;

2.6.5. по системе газоснабжения: точка присоединения подводящей трубы системы газоснабжения к запорному устройству в помещении Собственника. Управляющая организация обслуживает транзитную трубу системы газоснабжения и запорное устройство, Собственник - остальное оборудование.

**3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

 3.1. Договор заключен на срок 3 (три) года и вступает в силу с  момента включения многоквартирного дома в лицензию управляющей организации.

 Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении, Договор считается автоматически продленным на следующий календарный год на тех же условиях либо на больший срок согласно дополнительному соглашению.

Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанном Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору. Со стороны собственников соглашение о расторжении Договора подписывает председатель Совета МКД, имеющий право заключения и расторжения договора управления МКД на основании решения общего собрания собственников.

3.2. Срок действия Договора считается автоматически продленным на следующий календарный год на тех же условиях, если:

3.2.1. Ни одна из Сторон настоящего Договора за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении

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

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

3.2.4. 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 их выполнению;

3.2.5. Другая управляющая организация, отобранная органом местного самоуправления для управления многоквартирным домом в соответствии с Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75, не приступила к выполнению договора управления многоквартирным домом.

 3.3. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы 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 данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Собственник обязан:

1) своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) использовать принадлежащее ему на праве собственности жилое (нежилое) помещение в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом Российской Федерации;

3) обеспечивать надлежащее содержание принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения, поддерживать это помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним;

4) нести расходы по содержанию общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт;

5) соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

6) соблюдать правила пожарной безопасности, в том числе не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов;

7) не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче помещений или конструкций дома, загрязнению придомовой территории;

8) не допускать сбрасывания в канализацию мусора и отходов, приводящих к засорам, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропроводы и контейнеры, не выбрасывать мусор на внутриквартальных территориях;

9) при обнаружении в принадлежащем ему на праве собственности помещении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования принимать своевременные меры к их устранению, в том числе сообщать о неисправностях в аварийную службу Управляющей организации по контактному номеру телефона: (812) 593-72-77;

10) в случае причинения ущерба общедомовому имуществу Многоквартирного дома при производстве ремонтно-строительных работ в принадлежащем на праве собственности помещении - возместить причинённый этими действиями ущерб в размере затрат на восстановительные работы, результаты которых, по своему качеству соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и могут быть использованы по прямому назначению. По факту нанесения ущерба Сторонами составляется комиссионный акт, размер затрат на восстановительные работы подтверждается дефектной ведомостью и сметой расходов;

11) обеспечивать в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время;

12) проводить переустройство и (или) перепланировку находящегося в собственности помещения с соблюдением требований жилищного законодательства на основании принятого органом местного самоуправления решения;

13) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме;

14) не допускать установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, установку дополнительных секций приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры;

15) 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);

16) представлять с 15 до 20 числа текущего месяца данные о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику;

17) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, а также положениями настоящего Договора;

4.2. Собственник вправе:

1) получать от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

2) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3) требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения;

4) требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

5) требовать надлежащего и в срок исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору;

6) требовать перерасчета платежей за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, за период временного отсутствия в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации;

7) требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

8) требовать от Управляющей организации проведения сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачи документов, подтверждающих правильность начисления платы;

9) требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

10) требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое (нежилое) помещение Собственника для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, связанных с предоставлением коммунальных услуг;

11) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также установленные условиями настоящего Договора.

4.3. Управляющая организация обязана:

1) осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственника в соответствии с целями, указанными в [п. 1.4.](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%9E%D0%9B%D0%95%D0%92%5C%D0%94%D0%9E%D0%9C%D0%90%20%D0%A3%D0%AE%D0%A2%D0%90%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%5C%D0%94%D0%A3%20%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B2%D1%81%D1%91.docx#P52) настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов;

2) обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, а именно: обеспечивать оказание всех услуг и (или) выполнение всех работ, связанных с надлежащим содержанием Многоквартирного дома, качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах;

3) обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности Управляющей организации, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации;

4) обеспечить доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме;

5) информировать Собственников о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ;

6) заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором;

7) обеспечить проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами (условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа) и решениями общих собраний собственников помещений в этом доме;

8) организовать работу по сбору платы по настоящему Договору в установленные Договором сроки;

9) обеспечить хранение и актуализацию технической документации на Многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии Многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния Многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

10) за тридцать дней до прекращения Договора управления Многоквартирным домом передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы 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 данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме;

11) ежегодно, в течение первого квартала текущего года, в соответствии со стандартом установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731, представлять Собственнику Отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год. Отчет предоставляется в письменном виде, путём размещения информации на оборотной стороне платёжного документа и на официальном сайте управляющей организации в телекоммуникационной сети Интернет;

12) предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, а также выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы;

13) обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором;

14) обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в нормативные сроки с момента поступления заявки по телефону;

15)организовать и осуществлять прием Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами;

16) не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

17) информировать Собственника 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;

18) в случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц;

19) в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354;

20) обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

21) принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом;

22) по требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных настоящим Договором неустоек (штрафов, пени);

23) на основании письменной заявки Собственника направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба личному имуществу Собственника в срок, установленный действующим законодательством;

24) представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

25) не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников;

26) не препятствовать осуществлению государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и общественного жилищного контроля при исполнении условий настоящего Договора;

27) организовать взаимодействие с советом Многоквартирного дома по вопросам, отнесенным Жилищным кодексом Российской Федерации, к компетенции совета;

28) осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;

29) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, а также положениями настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация вправе:

1) самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям;

2) выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет и в пределах средств, поступивших в оплату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома;

3) требовать от Собственника 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) в случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету);

5) в порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы задолженности и ущерба, причиненного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

6) приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством;

7) в случае непредставления Собственником с 15 до 20 числа текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных в соответствии с действующим законодательством нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета;

8) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также установленные условиями настоящего Договора.

**5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, А ТАК ЖЕ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ТАКОЙ ПЛАТЫ**

5.1. Размер платы Собственника за содержание общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается в соответствии с долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной размеру общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещению согласно ст. ст. 249, 289 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. ст. 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Цена договора управления Многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.2. Собственник, пользователь или иное лицо, занимающее жилое (нежилое) помещение на законных основаниях, вносят плату за услуги по настоящему договору в порядке и сроки согласно настоящему Договору.

5.3. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника жилого помещения по настоящему Договору включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) плату за коммунальные услуги.

5.4. Расчётным периодом платы за содержание и ремонт жилого помещения, услуги и работы по управлению и содержанию Многоквартирного дома является календарный месяц, а по коммунальным услугам расчётным периодом является период времени продолжительностью от двадцати восьми до тридцати одного календарного дня.

5.5. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником (нанимателем, арендатором) в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

5.6. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанная организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров Многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен, кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг, выполняемых по Перечню согласно приложению № 3 к настоящему Договору (цена Договора), на момент заключения Договора определен согласно Приложению № 4 к настоящему Договору.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для Собственника по настоящему Договору устанавливается на один календарный год.

За 30 дней до истечения одного календарного года срока действия настоящего Договора размер платы за содержание жилого помещения в Многоквартирном доме на очередной календарный год определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается также на срок не менее чем один год.

В случае не принятия такого решения собственниками помещений по истечении одного календарного года срока действия настоящего Договора размер платы устанавливается в размере, определенном нормативным правовым актом органа местного самоуправления МО Сертолово на текущий год для собственников помещений в многоквартирных домах, не установивших размер такой платы.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, а при отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается с учетом коммунальных ресурсов, потребленных организациями, расположенными вне Многоквартирного дома, но подключенными к его инженерным сетям.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти в порядке, установленном федеральным законом.

5.10. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем по реквизитам и в размере, указанными в  платёжном документе.

5.11. Платежный документ (в том числе платежный документ в электронной форме, размещенный в системе) предоставляется Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

В случае предоставления платежного документа позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, плата за помещение может быть внесена с отсрочкой на срок задержки получения платежного документа.

5.12. В выставляемом платежном документе указываются: расчетный (лицевой, транзитный) счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платежном документе также указываются суммы предоставленных субсидий на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, дата создания платежного документа.

Информация о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенная в системе, должна соответствовать сведениям, содержащимся в платежном документе.

При несоответствии сведений, содержащихся в платежном документе, информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, размещенной в системе, достоверной считается информация, размещенная в системе.

5.13. Сумма начисленных в соответствии с [п. 6.4](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%9E%D0%9B%D0%95%D0%92%5C%D0%94%D0%9E%D0%9C%D0%90%20%D0%A3%D0%AE%D0%A2%D0%90%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%5C%D0%94%D0%A3%20%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B2%D1%81%D1%91.docx#P243) настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельном платежном документе. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

5.14. Собственник вносит плату в соответствии с настоящим Договором на расчетный счет № 40702810655080183734 в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России».

5.15. Неиспользование помещений Собственником не является основанием для невнесения платы за помещение и за отопление.

5.16. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

5.17. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложениях № 1 и № 2 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. невыполнения полностью или частично услуг и/или работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В случае невыполнения работ (неоказания услуг) или выявления недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ и услуг может быть изменена путем проведения перерасчета по итогам года при уведомлении Собственника.

5.18. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме или сделать это устно в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий Договора по содержанию и ремонту общего имущества и требовать с Управляющей организации в течение 10 рабочих дней с даты обращения извещения о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

5.19. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.20. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, и Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.21. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.22. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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

**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 с учетом установленных пунктом 2.7. настоящего Договора границ эксплуатационной ответственности Сторон .

6.2. 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 независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором об управлении многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

6.4. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости не предоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет, указанный Собственником, или по желанию Собственника произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа.

6.5. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги, в том числе и при выявлении фактов, указанных в [п. 6.4](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%9E%D0%9B%D0%95%D0%92%5C%D0%94%D0%9E%D0%9C%D0%90%20%D0%A3%D0%AE%D0%A2%D0%90%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%5C%D0%94%D0%A3%20%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B2%D1%81%D1%91.docx#P243) настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

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

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

**7. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ,ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

7.1. В порядке контроля за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору Собственник лично или через уполномоченные лица (органы) вправе:

- получать от Управляющей организации не позднее 3 рабочих дней с даты обращения информацию и документы по выполнению обязательств по настоящему Договору;

- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подавать в письменном виде жалобы, претензии и прочие обращения для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составлять акты о нарушении условий Договора в соответствии с положениями пунктов 7.2.-7.5. настоящего Договора;

- инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращаться в органы, осуществляющие государственный и муниципальный жилищный контроль, в том числе государственный и муниципальный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (АТИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проводить комиссионное обследование выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициаторам проведения общего собрания собственников;

- обращения в СРО, членом которой является Управляющая организация.

7.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных [разделом 6](file:///D%3A%5C%D0%A1%D0%9E%D0%91%D0%9E%D0%9B%D0%95%D0%92%5C%D0%94%D0%9E%D0%9C%D0%90%20%D0%A3%D0%AE%D0%A2%D0%90%5C%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%8B%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%5C%D0%94%D0%A3%20%D0%9B%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0%2015.1%20%D0%BD%D0%B5%20%D0%B2%D1%81%D1%91.docx#P237) настоящего Договора.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

7.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

7.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и Собственника.

7.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй - Управляющей организации.

**8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

Сторона, расторгающая настоящий Договор, обязана в письменной форме уведомить об этом другую Сторону не менее чем за два месяца до предполагаемой даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутым по истечении двух месяцев со дня получения соответствующего сообщения другой Стороной.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

1) в случае непригодности для использования по назначению Многоквартирного дома в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

2) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Собственники помещений в Многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора:

1) по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом;

2) на основании решения общего собрания собственников помещений, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом

8.4. Договор подлежит расторжению, в случае аннулирования или прекращения действия лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами. Датой расторжения Договора будет считаться дата передачи Управляющей организацией обязательств, технической и иной документации на Многоквартирный дом лицу, принявшему на себя обязательства по управлению Многоквартирным домом, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. 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.

Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

8.7. В случае принятия собранием решения о смене способа управления Многоквартирным домом, истечения срока договора управления Многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, обязана передать техническую документацию на Многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного способа 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, а так же в случае если решения собственников о выборе способа управлением не состоялось, любому собственнику помещения в таком доме.

 Передача документов оформляется актом передачи соответствующей документации на МКД, с приложением перечня передаваемых документов.

8.8. Изменение условий настоящего Договора возможно только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы или на основании решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.

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

8.10. В установленном законодательством случае Договор расторгается в судебном порядке.

**9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

9.1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном ст. 45 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

9.2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

9.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

9.4. Собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

9.5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

9.6. Собственники, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В обращении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном [частью 3 статьи 46](http://base.garant.ru/12138291/6/#block_4603) Жилищного Кодекса Российской Федерации.

9.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные Жилищным Кодексом Российской Федерации к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, а при невозможности урегулирования разногласий в процессе переговоров - в судебном порядке.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр настоящего Договора.

10.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложения:

10.4.1. Реестр Собственников помещений Многоквартирного дома подписавших настоящий договор (Приложение № 1) на 7 л.

10.4.2. Состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_, по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мкр. Сертолово-1, г. Сертолово, Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области (Приложение № 2) на 3 л.

10.4.3. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома № № \_\_\_, по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мкр. Сертолово-1, г. Сертолово, Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области (Приложение № 3) на 1 л.

10.4.4. Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги (Приложение № 4) на 1 л.

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственники** |  |  **Управляющая организация:** |
| **помещений МКД № \_\_****по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** мкр. Сертолово-1,г. Сертолово,Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область |  |  **ООО «УЮТ-СЕРВИС»**

|  |
| --- |
| ИНН: 470309358  |
| КПП: 470301001 |
| Адрес местонахождения: 188650, Ленинградская область, Всеволожский р-он, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2. |
| Адрес для корреспонденции в Российской Федерации (с индексом): 188650, Ленинградская область, Всеволожский р-он, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2. |
| Электронная почта:  |
|  |
| Телефон 597-52-80  |
| Факс 597-52-80 |
| Банковские реквизиты: Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» р/сч 40702810655080183734 к/с 30101810500000000653БИК 044030653  |

 |
|  |
| **Собственники****согласно Приложению № 1** |  | **Генеральный директор****Управляющей организации** **ООО «УЮТ-СЕРВИС»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Сапожник А.Д../** |

**Приложение № 1**к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Реестр собственников помещений**

**многоквартирного дома Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Собствен-никпомещения | № квар-тиры/№ поме-щения | Наименование,№ и дата документа, подтверждаю-щего право собственности | Общая площадь кв.м. | Жилая площадь кв.м. | Кол.комнат | Подпись собст-вен-ника |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 2** к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

г. Сертолово "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС», именуемое далее по тексту «Управляющая организация», в лице генерального директора Сапожник А.Д.., действующей на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений МКД № \_\_\_\_\_, по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мкр. Сертолово-1 в г. Сертолово, Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область, именуемые далее по тексту «Собственники» (согласно Приложению № 1), в настоящем Приложении № 2 к Договору управления многоквартирным домом № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ года, именуемому далее по тексту Договор, согласовали следующий состав и характеристику общего имущества многоквартирного дома, подлежащий передаче в управление согласно Договору:

**Состав общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_,**

**по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, мкр. Сертолово-1, г. Сертолово, Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область**

| **№****п/п** | **Наименование объекта** | **Описание и назначение объекта** |
| --- | --- | --- |
| 1. | Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе: |  |
|  | межквартирные лестничные площадки | Пол – плитка, МОП |
|  | лестницы | МЖП, МОП |
|  | чердак | Закрыт |
|  | технический подвал | Закрыт |
|  | другое | - |
| 2. | Крыша | Рулонная |
| 3.  | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: |  |
|  | фундамент | Железобетонный |
|  | несущие стены | Кирпично-монолитные |
|  | плиты перекрытий | МЖБ |
|  | балконные и иные плиты | МЖБ |
|  | другое | - |
| 4. | Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |
|  | окна помещений общего пользования | Металлопластик |
|  | двери помещений общего пользования | Железные, деревянные |
|  | перила | Металлические |
|  | парапеты | Металлические |
|  | другое | - |
| 5. | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: |  |
|  | система трубопроводов: |  |
|  | водоснабжения, включая:  |  |
|  | - стояки | Оцинкованные |
|  | - регулирующая и запорная арматура | - |
|  | - другое | - |
|  | водоотведения, включая: |  |
|  | - стояки | Оцинкованные |
|  | - регулирующая и запорная арматура | - |
|  | - другое | - |
|  |  горячее водоснабжения, включая: |  |
|  |  - стояки | Оцинкованные |
|  |  -регулирующая запорная арматура  | - |
|  |  - другое | - |
|  | газоснабжения, включая:  |  |
|  | - стояки | - |
|  | - регулирующая и запорная арматура | - |
|  | - другое | - |
|  | отопления, включая: |  |
|  | - стояки | Оцинкованные |
|  | - обогревающие элементы | - |
|  | - регулирующая и запорная арматура | - |
|  | другое | - |
|  | система электрических сетей, включая: |  |
|  | вводно-распределительные устройства | - |
|  | этажные щитки и шкафы | - |
|  | осветительные установки помещений общего пользования | Светодиодные |
|  | силовые установки | - |
|  | электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии | Скрытая проводка в металлотрубах |
|  | другое | - |
|  | общедомовые приборы учёта: |  |
|  | воды | Электронный |
|  | газа | - |
|  | тепловой энергии | Электронный |
|  | электрической энергии | Электронный |
|  | механическое оборудование, включая: |  |
|  | двери лифтовой шахты | Автоматические |
|  | сетка лифтовой шахты | - |
|  | другое | - |
| 6. | Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе: |  |
|  | Элеваторный узел | - |
|  | Мусорная камера | - |
|  | Домофон | - |
|  |
|  |  |  |

**Приложение № 3**

к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом.**

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполнения работ.
3. Заключение договоров на поставку коммунальных услуг.
4. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги
5. Взыскание задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг
6. Рассмотрение жалоб и заявлений по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
7. Осуществление регистрационного учета граждан
8. Выдача справок: ф.9, ф.7, об отсутствии задолженности за ЖКУ
9. Информирование об изменении тарифов на коммунальные услуги

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Собственники** |  |  **Управляющая организация:** |
| **помещений МКД № \_\_****по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** мкр. Сертолово-1,г. Сертолово,Всеволожский муниципальный район, Ленинградская область |  |  **ООО «УЮТ-СЕРВИС»**

|  |
| --- |
| ИНН: 470309358  |
| КПП: 470301001 |
| Адрес местонахождения: 188650, Ленинградская область, Всеволожский р-он, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2. |
| Адрес для корреспонденции в РоссийскойФедерации (с индексом): 188650, Ленинградская область, Всеволожский р-он, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2. |
| Электронная почта:  |
|  |
| Телефон 597-52-80  |
| Факс 597-52-80 |
| Банковские реквизиты: Северо-Западный Банк ОАО «Сбербанк России» р/сч 40702810655080183734 к/с 30101810500000000653БИК 044030653  |

 |
|  |
| **Собственники****согласно Приложению № 1** |  | **Генеральный директор****Управляющей организации** **ООО «УЮТ-СЕРВИС»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Сапожник А.Д../** |

**Приложение № 4**к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_\_ г.

.

**Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги по Парковому проезду, дом 5**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |  |   |   |
| № | Наименование | Единицы | Стоимость |
| п/п |   | измерения, в месяц | ( в рублях) |
| 1. | **Тариф на** **содержание и текущий ремонт общего и имущества МКД**:Содержание общего имуществаТекущий ремонтУправлениеОбслуживание лифтового оборудованияОбслуживание общедомовых приборов учета ХВС, ГВССодержание и ремонт ПЗУВывоз ТБО и КГО  | руб/кв.м. | **\_\_\_\_\_\_\_** |
| Примечание: 1. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД установлен в расчете на один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц. 2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Исполнитель вправе применить их для расчета размера платы за коммунальные услуги Собственникам и Нанимателям с даты вступления в законную силу решения уполномоченного органа об изменении тарифов. |  |  |