

ДОГОВОР № Н/2008-59
управления многоквартирным домом

1. Сертолово

"1" мая 2008г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС», именуемое далее по тексту настоящего Договора "Управляющая организация", в лице Генерального директора Селиной Ларисы Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, **Собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома (согласно Приложению 1), расположенного по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул.Березовая, д. 7, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. ГЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

1.1. «Многоквартирный дом» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул.Березовая, д. 7, а также придомовая территория, относящаяся к нему (земельный участок с элементами озеленения и благоустройства).

1.2. «Общее имущество многоквартирного дома» - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений именуя: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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 и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположена данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.3. «Помещение» - часть многоквартирного дома, как жилое, так и нежилое изолированное (структурное) помещение многоквартирного дома, являющееся недвижимым имуществом.

1.4. «Счёт» - унифицированный платежный документ, применяемый для оплаты населением за жильё, коммунальные и эксплуатационные услуги.

1.5. «Собственник» - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

1.6. «Доля в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома» - доля Собственника Помещения, определяемая отношением размера общей площади Помещения к сумме общей площади всех помещений многоквартирного дома.

1.7. «Доли обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома» - доли Собственника Помещения в расходах на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, равная доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.8. «Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома» - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества многоквартирного дома, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении к настоящему договору, и осуществляющий в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник жилого помещения поручает, а Управляющая организация обязуется (принимает на себя обязательство) за плату собственниками и/или привлечёнными ею силами и средствами оказывать/выполнять (организовывать выполнение) комплекс услуг/работ по надлежащей технической эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, по обеспечению предоставления и осуществлению контроля за предоставлением ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг (по перечню согласно приложению к договору) собственникам помещений многоквартирного дома и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, а также осуществлять от своего имени или от имени Собственника жилых помещений, но за его счёт, иные функции по

управлению многоквартирным домом, в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством, настоящим Договором и Приложениями к нему.

2.2. Собственник жилого помещения обязуется принимать оказанные услуги (результат выполненных работ) и оплачивать услуги (работы) Управляющей организации в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

2.3. Состав и характеристика (составление) общего имущества Многоквартирного дома, в том числе перечень инженерного оборудования, данные о глонасе придомовой территории, указаны в *Приложении № 2 и 3* к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.4. Перечень услуг и работ по технической эксплуатации, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также иных услуг (работ), предоставляемых Управляющей организацией по настоящему Договору, указан в *Приложениях № 4, 5 и 6* к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

2.5. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в предмет настоящего договора не входят, отношения сторон по производству капитального ремонта регулируются отдельным соглашением сторон.

Сбор и вывоз твёрдых и жидкых бытовых отходов, образующихся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми помещениями в многоквартирном доме, не является предметом настоящего договора и не входит в обязанности Управляющей организации по настоящему договору.

2.6. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев устранения аварийных ситуаций, осуществляется Управляющей организацией в соответствии с перечнем и графиком производства работ по текущему ремонту.

2.7. Изменение перечня услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, возможно в любое время по соглашению сторон или Управляющей организацией в одностороннем порядке в случае принятия соответствующих нормативно правовых актов, устанавливающих обязательные требования к перечню услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана

3.1.1. Управляющая организация обязуется выполнить работы (оказывать услуги) в строгом соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 N 170, действующими требованиями ГОСТов, СНиПов, СанПИН и иных нормативов, а также иными требованиями законодательства, предъявляемыми к данному виду работ (услуг) и используемых материалов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнить работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в *Приложении № 4, 5 и 6* к настоящему Договору.

3.1.3. Организовать предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) собственникам помещений в Многоквартирном доме в порядке и на условиях, предусмотренных действующими нормативно правовыми актами.

3.1.4. Проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.1.6. Своевременно производить подготовку общего имущества многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.7. Своевременно, не позднее 5-ти рабочих дней как это стало известно Управляющей организации, информировать Пользователей (собственников и нанимателей) помещений многоквартирного дома о перерывах в предоставлении / ограничении предоставления коммунальных услуг, перерывах работы инженерного оборудования посредством размещения объявлений на информационных стенах (досках) многоквартирного дома / в подъездах многоквартирного дома.

3.1.8. Самостоятельно и/или с привлечением иных лиц устранять недостатки выполненных работ (оказанных услуг), неисправности (дефекты) инженерного оборудования и иного общего имущества многоквартирного дома в пределах денежных средств оплачиваемых собственниками по настоящему договору на указанные цели.

3.1.9. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома. Обеспечить Пользователей помещений многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб

посредством размещения объявлений на информационных стенах (досках) многоквартирного дома / в подъездах многоквартирного дома.

3.1.10. Организовать работы по ликвидации аварий.

3.1.11. Осуществлять рассмотрение письменных заявлений, жалоб, претензий Пользователей помещений многоквартирного дома в связи с исполнением настоящего договора и принимать соответствующие меры по ним в установленные сроки.

3.1.12. Представлять интересы Собственника жилых помещений по вопросам, входящим в предмет настоящего договора в отношениях с третьими лицами.

3.1.13. Заключать от имени Собственника жилых помещений договоры, в том числе, но не исключительно, договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, не являющимися членами Собственника жилых помещений, договоры на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, любые иные договоры, необходимые для налаживания эксплуатации многоквартирного дома.

3.1.14. Ежемесячно до 25 числа текущего месяца, производить начисление платежей за содержание и ремонт жилого помещения, осуществлять доставку счетов в почтовые ящики Собственников (нанимателей) помещений многоквартирного дома в соответствии с информацией, указанной в счете.

3.1.15. Представлять уполномоченному собственниками многоквартирным домом лицу отчет об исполнении Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору. Уполномоченное лицо выбирается собственниками многоквартирного дома числом голосов не менее 50%.

3.1.16. Вести и хранить документацию, полученную от Собственника жилых помещений, Пользователей, уполномоченных государственных органов, касающуюся многоквартирного дома.

3.1.17. Нести иные обязанности, установленные действующим законодательством и настоящим договором.

3.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору или в связи с ним.

3.2.2. Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств по настоящему договору, заключать от своего имени договоры с третьими лицами.

3.2.3. Требовать от Собственника жилых помещений, Нанимателя и проживающих в помещении лиц выполнения действий, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях многоквартирного дома, в том числе в помещении Собственника.

3.2.5. В любое время проводить проверку работы индивидуальных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Контролировать соблюдение Собственником жилого помещения, Нанимателем и проживающими в помещениях лицами обязательств по настоящему договору, а также требований действующего жилищного законодательства РФ.

3.2.7. Разрабатывать и представлять Уполномоченному лицу жилых помещений для ознакомления хозяйственный план на предстоящий год по управлению, содержанию и ремонту общего имущества, предложения по установлению размеров обязательных платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества.

3.2.8. Представлять интересы Собственника жилых помещений, связанные с содержанием и ремонтом многоквартирного дома, предоставлением коммунальных услуг, в отношении с третьими лицами.

3.2.9. Предлагать на утверждение Уполномоченному лицу собственников жилых помещений план проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома: о сроках начала текущего и капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов; порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта.

3.2.10. Требовать допуска в помещения многоквартирного дома, в том числе помещения Собственников (Нанимателей), представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутридомового оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.11. В любое время требовать допуска в любые помещения представителей (работников) Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий.

3.2.12. В любое время для ликвидации аварий проникнуть в любое помещение без разрешения Собственника (Нанимателя) и в его отсутствие, в присутствии сотрудника органов внутренних дел.

3.2.13. Приостановить (ограничить) до полной оплаты или прекратить исполнение Договора (предоставление услуг/выполнение работ) в случае просрочки внесения платы по договору более трех месяцев с даты, установленной для внесения платежа.

3.2.14. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕНИКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

4.1. Собственик жилого помещения обязан по требованию Управляющей организации немедленно (в любом случае не позднее 3-х дней с даты получения требования) представить последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. В противном случае Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение / ненадлежащее исполнение обязательств по договору, вызванное непредставлением/ несвоевременным или ненадлежащим предоставлением сведений Управляющей организацией.

4.2. Собственик жилого помещения обязуется своевременно в порядке и сроки, установленные настоящим договором осуществлять (обеспечивать) оплату по настоящему договору, а также возмещать Управляющей организации расхода, понесенные ею в связи с исполнением настоящего договора.

4.3. Собственик жилого помещения обязуется надлежащим образом оплачивать либо производить самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

4.4. Собственик жилого помещения обязуется обеспечить выполнение собственниками помещений и проживающими в помещениях лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями.

4.5. Собственик жилого помещения обязуется своевременно предоставлять Управляющей компании сведения, необходимые для начисления и сбора платежей с собственников помещений многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно: о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственниками, и наличие у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот, об изменении количества лиц, проживающих в помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения, о смене собственника, с предоставлением копий документов, подтверждающих смену собственника.

4.6. Собственик жилого помещения обязан обеспечить доступ в помещения многоквартирного дома представителям Управляющей компании для осмотра, для выполнения необходимого ремонта, выполнения работ по ликвидации аварий, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, устранения аварий, в иных необходимых случаях.

4.7. Собственик жилого помещения обязуется своевременно представлять (обеспечить предоставление Собственниками и Нанимателями помещений) Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права нальготы лиц, пользовавшихся помещением (ями).

4.8. Собственик жилого помещения обязуется обеспечить соблюдение проживающими в помещениях многоквартирного дома лицами следующих требований:

а) не производить перенос инженерных сетей;
б) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимальную допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем;
в) самостоятельно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;

г) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

д) не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

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

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

з) не допускать сбрасывания в санитарныйузел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сбрасывать в мусоропровод и не выносить на контейнернуюплощадку строительный и другой крупногабаритный мусор, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкые бытовые отходы.

- и) самовольно не допускать установки предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, таинских выходов;
- ж) соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах, лоджиях;
- з) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома;
- и) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, а также между квартирных холлов, лестничных клеток, подсобных и иных общих помещений многоквартирного дома, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и инженерного оборудования;
- о) не производить слия воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);
- о) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электрэнергии, воды, тепла, газа.

4.9. Собственник жилого помещения обязуется предварительно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

4.10. Собственник жилого помещения обязуется сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

4.11. Собственник жилого помещения обязуется обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении, обеспечить доступ для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

4.12. Собственник жилого помещения имеет иные права и несет иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

5.1. Собственник жилого помещения, в лице Уполномоченного представителя (Приложение 7), вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация, посредством присутствия при:

- осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.

5.2. Уполномоченный представитель вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению управляющей организацией обязательств по настоящему договору.

5.3. Собственник (наниматель) помещений многоквартирного дома вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями об устранении недостатков в Управляющую организацию, а также государственные органы, уполномоченные осуществлять контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

5.4. Собственник жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

6. РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Порядок определения Цены Договора.

6.1.1 Цена Договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества дома, перечень и объем которых определяется в соответствии с п.п. 2.4 настоящего Договора, и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного настоящим Договором Перечня и объема работ, услуг в течение не менее 1 года.

6.1.2 При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период выполнения таких работ. Взимание платы за капитальный ремонт начинается с первого числа месяца, в котором собственниками было принято решение о его проведении.

6.1.3 Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляется Управляющей организацией в соответствии с п. 2.1 и 3.1.3. настоящего Договора.

6.1.4 Цена Договора, порядок внесения соответствующей платы, цена обслуживания одного метра квадратного жилого (неактивного) помещения, а также порядок определения размеров платы за коммунальные услуги для целей возмещения соответствующих расходов Управляющей организацией, которые она несет во исполнение настоящего Договора, определены в Приложении № 8 к настоящему

Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Условия, содержащиеся в Приложении № 8 к настоящему Договору, действуют в течение 1 (одного) года с момента подписания настоящего Договора, и подлежат ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если Собственниками помещений на Общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 8 к настоящему Договору, такие изменения оформляются в виде Дополнительного соглашения.

6.2. Порядок определения Платы за содержание и ремонт общего имущества и ее размеры.

6.2.1. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг) по эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.09.03 г. № 170.

Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей компании и устанавливается на срок не менее чем один год. В случае не принятия такого решения собственниками помещений в конце текущего года размер платы за содержание и текущий ремонт на следующий календарный год принимается в размере установленном органом местного самоуправления.

6.2.2. Для каждого Собственника помещения размер Платы за содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в Общем имуществе собственников жилых помещений в данном многоквартирном доме.

6.2.3. Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) за содержание и ремонт общего имущества определяется ежегодно Общим собранием собственников помещений.

6.2.4. Если Наймодатель установит плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме для Нанимателей соответствующих жилых помещений в размере меньшем, чем предусмотрено Приложением № 8 к настоящему Договору, Наймодатель письменно уведомляет о таких размерах платы (о такой Цене обслуживания 1м² жилого (нежилого) помещения) Управляющую организацию. В данном случае разницу между меньшей ценой установленной Наймодателем и ценой установленной Собственниками доплачивает Наймодатель.

6.2.5. Управляющая организация производит текущий ремонт в объемах пропорционально поступившим денежным средствам по данному платежу от населения.

6.3. Порядок определения Платы за коммунальные услуги и ее размеры.

6.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

6.3.2. Размер Платы за коммунальные услуги устанавливается в зависимости от количества потребленных коммунальных услуг, и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета – на основании показаний общедомовых приборов учета;
- при отсутствии общедомовых и индивидуальных приборов учета и при несвоевременном (ежемесячном) уведомлении Управляющей организацией показаний индивидуальных приборов учета – по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

6.3.3. Ежемесячный размер Платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж за коммунальные услуги), предусмотренный настоящим Договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Тарифы на соответствующие коммунальные услуги, действующие в каждый период их оказания Управляющей организацией, указаны в Приложении № 8 к настоящему Договору.

6.3.4. При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего Договора, заключения Дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений и расчеты по настоящему Договору не требуется. При расчетах за коммунальные услуги новые тарифы будут применяться с даты введения их в действие в сроки установленные законодательством.

6.3.5. Если Наймодатель установит Плату за коммунальные услуги, оказываемые Нанимателям жилых помещений по настоящему Договору в размере меньшем, чем предусмотрено Приложением № 8 к настоящему Договору, Наймодатель письменно уведомляет о порядке снижения таких размеров Платы Управляющую организацию. В данном случае разницу между меньшей ценой установленной Наймодателем и тарифом установленным уполномоченным органом доплачивает Наймодатель.

6.3.6. Управляющая компания на основании данных предоставляемых ресурсоснабжающей организацией производит корректировку размера платы за соответствующие потребленные коммунальные услуги в порядке установленном разделом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» по отношению -1 раз в год, по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению – 1 раз в квартал.

8.4. Порядок внесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги.

8.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества и Плата за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, по каждому заселенному жилому помещению вносятся Управляющей организацией Собственниками жилых помещений, Нанимателями жилых помещений, из расчета размера такой платы, определенного в п.п. 6.1., 6.2 и 6.3 настоящего Договора.

8.4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества и плата за коммунальные услуги по каждому незаселенному жилому и нежилому помещению вносятся Управляющей организацией Собственниками помещений, Нанимателем из расчета размера такой платы в течение всего периода их не заселения.

8.4.3. При установлении размера за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, вышу в деле, приходящейся за оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносит Собственник помещений, Нанимателем.

8.4.4. Граждане, имеющие право на льготы, вносят Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

При введении порядка предоставления льгот путем перечисления денежных средств на квотифицированные счета, граждане, имеющие право на льготы на оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, вносят Плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

8.4.5. Граждане, имеющие право на субсидии путем перечисления денежных средств на квотифицированные счета, вносят Плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

8.4.6. Внесение Платы в порядке, указанном в п.п. 4.4.1-4.4.7 настоящего Договора, осуществляется Собственниками жилых помещений, Нанимателями (далее - Плательщики) на счетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выдаваемых Управляющей организацией в адрес соответствующих Плательщиков.

8.4.7. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных Плательщиков определяются Управляющей организацией.

8.4.8. Платежные документы на оплату услуг представляются Плательщикам не позднее первого числа месяца следующего за истекшим месяцем.

8.4.9. Рок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем. При этом Плательщики имеют право вносить Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять превидительную Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги в next будущих периодах.

9. Порядок изменения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги или их размеров.

9.5.1. Неиспользование жилых помещений не является основанием не внесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги.

Во временном отсутствии Собственников жилых помещений, Нанимателей внесение платы за коммунальные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом пересчета платежей за период временного отсутствия данных лиц в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

9.5.2. В случае оказания услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома недлежащего качества, изменение размера Платы за содержание и ремонт общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за общее содержание и ремонт жилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

9.5.3. В случае предоставления коммунальных услуг недлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера Платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

9.5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, Управляющей организацией производится перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае некачественного выполнения услуг, работ, общеместных помещений вправе требовать соразмерного уменьшения Цены договора и, соответственно, пересчета размеров Платы за содержание и ремонт общего имущества, либо единовременного устранения недостатков в разумный срок.

6.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Потребителей об размере платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления данных документов, на основании которых будет вноситься Плата за коммунальные услуги в ином месте. Информирование осуществляется путем Уведомлений, оформленных в письменной форме.

6.6. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организацией.

6.6.1. Оплата Управляющей организацией услуг, работ, оказываемых и выполняемых ею в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке: с Пользователем помещения заключается Договор на оказание платных услуг (работ), неотъемлемой частью которого являются тарифы с перечнем и стоимостью оказываемых услуг (работ). По выполнению услуг (работ) составляется и подписывается Сторонами договора Акт выполненных работ, который при наличии вышеуказанных документов, является основанием для окончательного расчета Заказчика за выполненные услуги (работы) по Договору с Управляющей организацией. В Договоре предусматривается предоплата. Деньги за оказанные по Договору услуги (работы) поступают в кассу по расчетный счет Управляющей организации.

Тарифы на оказание платных услуг (работ) устанавливаются дополнительно и доводятся до потребителя в день его обращения за необходимой услугой.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае невозможности разрешения споров, возникающих из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение в судебную инстанцию по подсудности в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Спур может быть перенесен на разрешение суда только после соблюдения Сторонами досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Датой предъявления претензии считается дата ее почтовой отправки заказным письмом с уведомлением о вручении (отметка почтовой службы). Срок рассмотрения претензий - 20 дней со дня ее получения.

7.4. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа претензию сторона, заявившая претензию, вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от выполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

8.3. Возмещение убытков производится не исполнившей либо ненадлежащим образом исполнившей эти обязательства Стороной в пределах суммы реального ущерба, причиненного таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

8.4. Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику жилого помещения действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников жилых помещений.

8.5. Стороне освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

При возникновении таких обстоятельств, Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить другую Сторону об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на который может считаться исходя из сути обязательства.

8.6. Управляющая организация не несет ответственности в случае возникновения аварии. За причинение аварии в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое законом (именем) согласно действующему законодательству РФ.

8.7. Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника жилых помещений, а Собственник жилого помещения не отвечает по обязательствам Управляющей организации, за исключением обязательств, возникших в связи с исполнением последней обязательств по настоящему договору.

- 9
- 8.8. Управляющая организация не несёт ответственности за любые убытки, возникшие не по её вине в форме прямого умысла.
- 8.9. Управляющая организация несёт ответственность за причинённые убытки в результате её действий (бездействия) в размере реального ущерба.
- 8.10. При просрочке оплаты по настоящему договору Управляющая организация вправе требовать, а Собственник жилого помещения обязано платить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.
- 8.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы Управляющая организация вправе взыскать с Собственника жилых помещений понесённые в связи с проживанием данного лица расходы, убытки, а также произвести перерасчёт платы по настоящему договору, а Собственник жилого помещения обязан уплатить указанные суммы.
- 8.12. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 8.13. В случаях причинения вреда имуществу Собственника (Нанимателя) помещения или общему имуществу многоквартирного дома неправомерными действиями Управляющей организации, или иными лицами Собственник жилого помещения/ Собственник (Наниматель) обязаны вызвать представителей Управляющей организации для составления акта и дефектной ведомости с выявлением причин причинения вреда, являющихся доказательством причинения вреда.
- 8.14. Точкой разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и собственников помещений является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.
- 8.15. Устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности:
- а) по системе электроснабжения – точки крепления отходящих к Помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от входного выключателя; стоковую разводку и точки крепления обслуживает Управляющая организация; отходящие от точки крепления провода и всё электрооборудование после этих точек Собственник обслуживает за свой счёт вне настоящего договора;
 - б) по системе холодного и горячего водоснабжения – точка первого резьбового соединения от транзитного стояка водоснабжения транзитный стояк обслуживает Управляющая организация; остальное оборудование Собственник обслуживает за свой счёт вне настоящего договора;
 - в) по системе водоотведения – точка присоединения отводящих трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения; тройник транзитного канализационного стояка и стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование Собственник обслуживает за свой счёт вне настоящего договора;
 - г) по системе теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома; транзитные стояки системы теплоснабжения дома, трубы до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления Собственник обслуживает за свой счёт вне настоящего договора.
- 8.16. Управляющая организация не несёт ответственности за любые негативные (убытки и пр.) последствия наступившие в результате обстоятельств, возникших до начала действия настоящего договора и/или до даты возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, в том числе за приостановление (ограничение) прекращение предоставления коммунальных услуг в связи с неоплатой несвоевременной оплатой коммунальных услуг за периоды, предшествующие дате возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, а также в случае прекращения (ненадлежащего исполнения обязательств Собственника жилых помещений перед третьими лицами, возникших до даты возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, за ненадлежащее исполнение/ ненеисполнение обязательств третьих лиц перед Собственником помещениям, если данные лица были выбраны не Управляющей организацией.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

- 9.1. Настоящий Договор вступает в действие с «01» мая 2008 года, заключён на срок 1 (один) год и действует по «30» апреля 2009 года включительно.
- 9.2. Если ни одна из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия Договора не заявит о его прекращении, Договор считается автоматически продлённым на следующий календарный год на тех же условиях либо на больший срок согласно дополнительному соглашению.

- 7.3. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, прямо предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором.
- 7.4. Управляющая организация вправе, письменно уведомив об этом Собственника не менее чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения, расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае уменьшения размера платы по настоящему договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 8.1. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Никто из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без письменного согласия другой стороны.
- 8.3. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменениях указанных в настоящем договоре реквизитов, а также номеров телефонов, в 5-ти дневный срок со дня, как произошли такие изменения. При нарушении настоящего обязательства риск убытков, в связи с таким нарушением несет сторона, не сообщившая другую сторону о произошедших изменениях.
- 8.4. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.
- 8.5. Все приложения, протоколы разногласий, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.
- 8.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Экземпляр Собственника хранится у уполномоченного лица.

Приложения:

- 8-1. Список собственников жилых помещений.
- 8-2. Состав общего имущества многоквартирного дома.
- 8-3. Сведения о состоянии общего имущества многоквартирного дома.
- 8-4. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 8-5. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 8-6. Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.
- 8-7. Сведения об уполномоченном лице, избранном общим собранием собственников для осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией договора управления.
- 8-8. О порядке определения размера платы и осуществления расчетов по договору управления.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Управляющая жилого помещения: Список собственников многоквартирного дома по адресу:
см. Приложение 1.

Управляющая организация: ООО «УЮТ-СЕРВИС»

г. Санкт-Петербург, Ленинградская обл., г. Сестрорецк, ул. Молодцова, д. 72.

телефон 8(812) 4990358

факс 8(812) 4991093

мобильный 96170307580

Банк: 40702810655080183734 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ

БИК: 04450637

Счет: 40101810500000000653

ИФНС № 109250

НДС № 02-02-80

Подпись сторон:

Управляющая организация

Главный директор

(Селина Л.Н.)

Собственник жилого помещения

Согласно Приложения 1.