

ДОГОВОР № Н 2008-*60*
управления многоквартирным домом

г. 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 Приложения 1), расположенного по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул.Березовая, д. 8, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора "Сторона", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕННОСТИ:

- 1.1. «Многоквартирный дом» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-2, ул.Березовая, д. 8, а также прилегающая 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 именно: 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) и также края, 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 расположен 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 (структурно обособленное) 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 общих площадей всех помещений многоквартирного дома.
- 1.7. «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества многоквартирного дома» - доля 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, належащей работоспособности, надежке и регулированию инженерных систем, належащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в Приложении к настоящему договору, и осуществляемый 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 N 170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Собственник жилого помещения поручает, а Управляющая организация обязуется (принимает на себя обязательства) за плату собственниками и/или привлеченными 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 осуществление 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 (составие) общего имущества Многоквартирного дома, в том числе перечень инженерного оборудования, данные о площади 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, являющемуся 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 выполнять 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 № 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 выполнять 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 организацией, 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 сплачиваемых собственниками по настоящему договору на указанные цели.

3.1.9. Организовать, аварийно-диспетчерское обследование 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 надлежащей 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 определить 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 заявленный 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 отношениях 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) предоставить последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору. В противном случае Управляющая организация не несет ответственности за последствие ненадлежащего исполнение обязательств по договору, вызванное непредставлением/неисполнением или неподлежащим 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 расходы, понесенные ею в связи с исполнением настоящего договора.
- 4.3. Собственик жилого помещения обязуется надлежащим образом оплачивать, либо производить - в соответствии и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.
- 4.4. Собственик жилого помещения обязуется обеспечить выполнение собственниками помещений и находящимися в помещениях лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-строительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями.
- 4.5. Собственик жилого помещения обязуется своевременно представлять 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 наличии 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 о смене 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 внутридомовых инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, ликвидации 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 на льготы лиц, пользующихся помещением (ями).
- 4.8. Собственик жилого помещения обязуется обеспечить соблюдение проживающими в помещениях многоквартирного дома лицами следующих требований:
- не производить перенос инженерных сетей;
 - не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с наспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем;
 - сознательно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении;
 - сознательно не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;
 - не осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета тепловой, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных услуг без согласования с Управляющей организацией;
 - не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений и конструкций, общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или реконструкции помещений без согласования и установленном порядке;
 - не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и заслонять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути общего пользования;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не выбрасывать в мусоропровод и не выносить на контейнерную площадку строительный и другой крупногабаритный мусор, не сливать в мусоропровод жидкие гашевые и другие жидкие бытовые отходы;

- желательно не допускать установки предохранителей и ракетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, эвакуационных выходов;
- обязанность поддерживать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах, лоджиях;
- обязанность относиться к общему имуществу многоквартирного дома:
- не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещений, его части, а также межквартирных холлов, лестничных клеток, подсобных и иных общих помещений многоквартирного дома, переустройству или установку дополнительного санитарно-технического и инженерного оборудования;
 - не производить слия воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);
 - не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, газа, тепла, газа.
- 5.8 Собственник жилого помещения обязуется предварительно информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 5.9 Собственник жилого помещения обязуется сообщать Управляющей организации о выявленных недостатках общего имущества в многоквартирном доме.
- 5.10 Собственник жилого помещения обязуется обеспечить сохранность вломб на коллективных (общих), общих (квартирных) и индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении, обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.
- 5.12 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, под ее присмотром при следующих обстоятельствах:
- измерениях (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
 - примерках 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 праве получать 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 имущества общего пользования.
- 5.4 Собственник жилого помещения вправе запрашивать информацию, связанную с исполнением Управляющей организацией настоящего договора.

6. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Порядок определения Цены Договора.

6.1. Цена Договора управления определяется ежегодно и устанавливается в размере стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества дома, 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.

6.2 При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, определенная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период выполнения таких работ. Внимание!плата за капитальный ремонт начинается с первого числа месяца, в который Собственниками было принято решение о его проведении.

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

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

, 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 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.

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

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

Размер платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливается на общем собрании Собственников данного дома с учетом предложений Управляющей организации 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.

4.2.2. Для каждого Собственника помещения размер Платы за содержание и ремонт общего имущества определяется его доля в Общем имуществе собственников жилых помещений в данном многоквартирном доме.

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

4.2.4. Если Наймодатель устанавливает 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.

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

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

4.3.1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, отопление, освещение (теплоэнергетике).

4.3.2. Размер Платы за коммунальные услуги устанавливается в зависимости от количества потребляемых 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;

4.3.3. 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.

4.3.4. Изменение тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия настоящего Договора, а также Дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений в 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.

4.3.5. Если Наймодатель устанавливает 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 Управляющей организацией. В данном случае разницу между меньшей ценой установленной Наймодателем и тарифом установленным уполномоченным органом доплачивает Наймодатель.

4.3.6. 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 представления коммунальных услуг гражданам» по горячему – 1 раз в год, по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению – 1 раз в квартал.

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

6.4.1. 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.

6.4.2. 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.

6.4.3. При установлении размера за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, заняту в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносит Собственник помещений, Нанимателем.

6.4.4. 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 организаций документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

При введении порядка предоставления льгот путем перечисления денежных средств на персонифицированные 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.

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

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

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

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

6.4.9 Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Плательщики имеют право внести 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 предварительную Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги в счет будущих периодов.

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

6.5.1 Не использование жилых помещений не является основанием невнесения Платы за содержание и ремонт общего имущества и Платы за коммунальные услуги.

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

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

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

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

Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Плательщиков об окончании срока оплаты за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления иных документов, на основании которых будет вноситься Плата за коммунальные услуги в ином виде. Информирование осуществляется путем Уведомлений, оформленных в письменной форме.

Приемка оказанных услуг, работ Управляющей организацией.

Приемка оказанных услуг, работ, оказываемых и выполняемых ею в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке: с Пользователем помещения, получившим Заказчиком на оказание платных услуг (работ), несъемлемой частью которого являются: описание с перечнем и стоимостью оказываемых услуг (работ). По выполнению услуг (работ) стороны подписываются Сторонами договора Акт выполненных работ, который при наличии соответствующих документов является основанием для окончательного расчета Заказчика за оказанные услуги (работы) по Договору с Управляющей организацией. В Договоре не предусмотрено предоплата. Деньги за оказанные по Договору услуги (работы) поступают в кассу Управляющей организации.

В случае оказания платных услуг (работ) устанавливаются дополнительно и доводятся до сведения Пользователя обращения за необходимой услугой.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

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

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.

Суд над спором передан на разрешение суда только после соблюдения Сторонами досудебного порядка разрешения споров. Датой предъявления претензии считается дата ее подачи Пользователем письмом с уведомлением о вручении (отметка почтовой службы). Срок подачи претензии - 20 дней со дня ее получения.

Пользователь имеет право частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию, исполнившая претензию, вправе обратиться за защитой своих прав в суд.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

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

Нес能满足ие условий и совершение иных вынужд в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от ответственности за неисполненные или исполненные ненадлежащим образом обязательства.

Нес能满足ие условий производится не исполнившей либо ненадлежащим образом исполнившей обязательства Стороной в пределах суммы реального ущерба, причиненного таким неисполнением или исполнением ненадлежащим образом, если иное не установлено настоящим Договором.

Управляющая организация не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику недвижимости в результате действий (бездействия), совершенными во исполнение решений Общего собрания собственников жилых помещений.

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

Страна освобождается от ответственности. Страна, подвергшаяся их воздействию, обязана уведомить Управляющую организацию об их возникновении и их влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Обстоятельство непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательств, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на который может считаться срок исполнения обязательства.

Управляющая организация не несет ответственности в случае возникновения аварии. За причинение материального ущерба в результате аварии несет ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое в соответствии с действующим законодательству РФ.

Управляющая организация не несет ответственности по обязательствам Собственника жилых помещений, если Собственник жилого помещения не отвечает по обязательствам Управляющей организации, за исключением обязательств, возникших в связи с исполнением последней обязательств перед Собственником жилого помещения.

9.8. Управляющая организация не несет ответственности за любые убытки, возникшие не по её вине в форме прямого умысла.

9.9. Управляющая организация несёт ответственность за причинённые убытки в результате её действий (бездействия) в размере реального ущерба.

9.10. При просрочке оплаты по настоящему договору Управляющая организация вправе требовать, а Собственник жилого помещения обязан платить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

9.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и неуплата за них платы Управляющая организация имеет право взыскать с Собственника жилых помещений понесенные в связи с проживанием данного лица убытки, а также произвести перерасчет платы по настоящему договору, а Собственник жилого помещения обязан уплатить указанные суммы.

9.12. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества Управляющая организация обязана устранять все выявленные недостатки за свой счет.

9.13. В случаях причинения вреда имуществу Собственника (Нанимателя) помещения или общему имуществу многоквартирного дома неправомерными действиями Управляющей организации, или Собственник жилого помещения/ Собственник (Наниматель) обязаны вызвать Управляющей организацией для составления акта и листа обмера с выявлением причинения вреда, являющихся доказательством причинения вреда.

9.14. Границы разграничения эксплуатационной ответственности Управляющей организации и Собственников помещений является точка отвода инженерных сетей к помещению от общих домовых систем.

9.15. Устанавливается следующие границы эксплуатационной ответственности:

9.15.1. система электроснабжения - точки крепления отходящих к Помещению Собственника фазового, нейтрального и земляющего проводов от входного выключателя; стояковую разводку и точки крепления проводов Управляющей организации; отходящие от точки крепления провода и все оборудование после этих точек Собственник обслуживает за свой счет вне настоящего договора;

9.15.2. система горячего и холодного водоснабжения - точка первого резивового соединения от общего стояка водоснабжения; транзитный стояк обслуживает Управляющая организация; остальное оборудование Собственник обслуживает за свой счет вне настоящего договора;

9.15.3. система водоотведения - точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общей домовой системы водоотведения; тройник транзитного канализационного стояка и стояк обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование Собственник обслуживает за свой счет вне настоящего договора;

9.15.4. система теплоснабжения - первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения помещения к системе теплоснабжения многоквартирного дома; транзитные стояки теплоснабжения дома, трубы до точки присоединения обслуживает Управляющая организация, остальное оборудование, в том числе радиатор отопления Собственник обслуживает за свой счет вне настоящего договора.

Управляющая организация не несёт ответственности за любые негативные (убытки и пр.) последствия наступившие в результате обстоятельств, возникших до начала действия настоящего договора, а также за даты возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, в том числе за пристановление (ограничение) прекращение предоставления коммунальных услуг с неуплатой/ несвоевременной оплатой коммунальных услуг за периоды, предшествующие началу действия обязательств Управляющей организации по настоящему договору, а также в случае прекращения ненадлежащего исполнения обязательств Собственника жилых помещений перед Управляющей организацией до даты возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, за исполнение/ неисполнение обязательств третьих лиц перед Собственником жилых помещений, если данные лица были выбраны не Управляющей организацией.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

9.16. Договор вступает в действие с «01» мая 2008 года, заключен на срок 1 (один) год и истекает «30» апреля 2009 года исключительно.

9.17. Каждая из Сторон настоящего Договора за 1(один) месяц до окончания срока действия настоящего договора не позднее о его прекращении. Договор считается автоматически продленным на следующий год на тех же условиях либо на больший срок согласно дополнительному соглашению.

- ж. Стороны вправе расторгнуть Договор по взаимному согласию. Расторжение Договора в одностороннем порядке допускается в случаях и в порядке, прямо предусмотренных законодательством о настоящим договором.
- ж. 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.

- ж. Всё иное осталось, не предусмотренное настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- ж. Одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без согласия другой стороны.
- ж. Стороны обязаны сообщать друг другу об изменении 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.
- ж. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.
- ж. Все приложения, протоколы разногласий, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.
- ж. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Экземпляр Собственника хранится у уполномоченного лица.

Приложения:

- ж. Список собственников жилых помещений.
- ж. Кодекс общего имущества многоквартирного дома.
- ж. Сведения о состоянии общего имущества многоквартирного дома.
- ж. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- ж. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- ж. Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.
- ж. Сведения об уполномоченном лице, избранном общим собранием собственников для осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией договора управления.
- ж. Схема определения размера платы и осуществления расчетов по договору управления.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Собственник жилого помещения: Список собственников многоквартирного дома по адресу:
Согласно Приложению 1.

Управляющая организация: ООО «УЮТ-СЕРВИС»

г. Ленинградская обл., г. Сертолово, ул. Молодцовы, д. 7:2

телефон 996358

факс 997981

телефон 99697580

Банк: СПб 2810655080183734 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ

Банк: 99293

Банк: 9910500000000653

Банк: 99290

Банк: 997-12-80

Подпись сторон:

Управляющая организация
директор


(Селюнова Л.Н.)

Собственник жилого помещения
Согласно Приложению 1.