ДОГОВОР № Н/2013- 128
управления многоквартирным домом

г. Сертолово **" 01 " августа 2013г.**

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: 188651, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, **микрорайон Чёрная речка дом 18 а**, именуемые в дальнейшем «Собственник» с другой стороны, вместе именуемые далее по тексту настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

1.1. «Многоквартирный дом» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 188651, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, **микрорайон Чёрная речка дом 18 а**, 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 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), 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 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 платёжный 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, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей 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, утверждёнными 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).

1.9. «Общедомовые нужды» - коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

1.10. «Совет многоквартирного дома» - Собственники помещений многоквартирного дома, избранные на общем собрании Собственников помещений данного многоквартирного дома. Количество членов устанавливается с учетом имеющегося в данном многоквартирном доме, количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома действует в пределах полномочий, установленных Жилищным кодексом РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Собственник жилого помещения поручает, а Управляющая организация обязуется (принимает на себя обязательства) за плату собственными и/или привлечёнными ею силами и средствами оказывать/выполнять (организовывать выполнение) комплекса 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 (состояние) 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 жидких бытовых отходов, образующихся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми помещениями в многоквартирном доме, не является предметом настоящего договора. На сбор и вывоз твёрдых и жидких бытовых отходов с организациями и индивидуальными предпринимателями заключаются отдельные Договоры.

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, с обязательным уведомлением собственников в течение 30 дней с момента внесения изменений.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. <u>При исполнении настоящего Договора Управляющая организация обязана</u>:

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 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 выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанные в **Приложении № 4, 5 и 6** к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги (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, в течение суток 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 стендах (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 стендах (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 являющихся 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 20 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 счёте.
3.1.15. Представлять легитимно избранному председателю Совета многоквартирного дома или членам совета дома отчёт об исполнении Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору. Совет и председатель Совета многоквартирного дома выбирается собственниками многоквартирного дома, в соответствии с п. 1 ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ, 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. <u>При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе</u>:

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. Осуществлять не реже 1 раза в год и не чаще 1 раза в 6 месяцев, проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.
3.2.6. Контролировать соблюдение Собственником жилого помещениям, Нанимателем и проживающими в помещениях лицами обязательств по настоящему договору, а также требований действующего жилищного законодательства РФ.
3.2.7. Разрабатывать и представлять Совету многоквартирного дома 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 отношениях с третьими лицами.

3.2.9. Предлагать на утверждение на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома план проведения 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 внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, в порядке, предусмотренном пп. «е» п. 34 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

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. Приостановить (ограничить), после осуществления, предусмотренного п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), порядка действий уведомительного характера по ограничению или приостановлению (30 дней и 3-х суток соответственно) коммунальной услуги потребителю, до полной оплаты или прекратить исполнение Договора (предоставление услуг/ выполнение работ) при наличии у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей сумму 3-х ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения.

3.2.13. Приостановить (ограничить) или прекратить исполнение Договора (предоставление услуг/ выполнение работ) без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, путём размещения информации на сайте и в месте нахождения Управляющей организации, на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома - с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

4.1. Собственник жилого помещения обязан по требованию Управляющей организации незамедлительно (в любом случае не позднее 3-х дней, с даты получения требования) предоставить последней информацию, необходимую для исполнения Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору (о наличии перепланировок, переустройств, сведения об используемом оборудовании, бытовой технике и иные сведения). В противном случае Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение / ненадлежащее исполнение обязательств по договору, вызванное непредставлением/ несвоевременным или ненадлежащим предоставлением сведений Управляющей организации, в случае отсутствия виновных действий/бездействий с её стороны.

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

4.3. Собственник жилого помещения ежемесячно, в срок с 23-го по 26-е число месяца, обязан сообщать показания индивидуальных приборов учёта Управляющей организации.

4.4. Собственник жилого помещения обязуется надлежащим образом оплачивать либо производись самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.

4.5. Собственник 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.

4.6. Собственник жилого помещения обязан обеспечить доступ в помещения многоквартирного дома представителям Управляющей компании 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.

4.6.1. Собственник жилого помещения, при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, ежемесячно обязан снимать его показания и передавать полученные показания Управляющей организации.

4.7. Собственник жилого помещения обязуется своевременно представлять (обеспечить предоставление Собственниками и Нанимателями помещений) Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на меры социальной поддержки лиц, пользующихся помещением (ями).

4.8. Собственник 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 максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных систем;

в) самовольно 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 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 санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать в мусоропровод жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не сбрасывать в мусоропровод и не складировать строительный и другой крупногабаритный мусор на лестничных площадках, местах общего пользования, придомовой территории. Самостоятельно складировать КГМ, равно как и строительный мусор в строго отведенных местах- контейнерных площадках, указанных в Приложении № 9 к Договору управления многоквартирным домом;

и) самовольно не допускать установки предохранителей и пакетных переключателей, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и иных мест общего пользования;

к) соблюдать чистоту и порядок по отношению к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе в подсобных и технических помещениях, балконах, лоджиях;

л) бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома;

м) не производить самовольного переустройства, перепланировки, реконструкции помещения, его части, а также межквартирных холлов, лестничных клеток, подсобных и иных общих помещений многоквартирного дома, самовольно переоборудовать фасады зданий и их конструктивных элементов (пристройка балконов, лоджий, тамбуров), переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного инженерного оборудования, без соответствующих разрешительных документов;

н) не производить слив воды из систем и приборов отопления и водоснабжения (водоотведения);

о) не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, 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 допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета.

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

4.13. При заключении договоров социального найма, найма (аренды) в период действия настоящего договора Наймодатель (Арендодатель) обязан знакомить нанимателей (арендаторов) с указанной в настоящем разделе Договора информацией непосредственно в момент заключения такого договора.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

5.1. Собственник жилого помещения, в лице председателя и членов Совета многоквартирного дома (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. Совет многоквартирного дома вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Совет многоквартирного дома не праве 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.РАЗМЕР 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 объёма 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 включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация 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 (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 Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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 с учетом положения п. 6.2.1. настоящего договора.

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 Наймодател, и ценой установленной Собственниками доплачивает Наймодатель.

6.2.4 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), в том числе коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме.

6.3.2. Размер Платы за коммунальные услуги устанавливается в зависимости от количества потреблённых коммунальных услуг, в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011г., Постановления Правительства Российской Федерации № 344 от 16.04.2013г., и определяется:

- на основании показаний индивидуальных приборов учета;
- при наличии коллективных (общедомовых) приборов учёта – на основании показаний общедомовых приборов учёта;
- при отсутствии общедомовых и (или) индивидуальных приборов учёта - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

При несвоевременном (ежемесячном) предоставлении потребителем показаний индивидуальных приборов учета за расчетный период, плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объёма потребления, но не более 3-х расчетных периодов подряд.

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

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.

6.4. 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 организации Собственниками жилых помещений, Нанимателями жилых помещений, из расчета размера такой платы, определённого 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 организации Собственниками помещений, Наймодателем 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, плату в доле, приходящейся на оплату работ по капитальному ремонту общего имущества, вносит Собственник помещений, Наймодатель.

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

6.4.5. Внесение Платы в порядке, указанном в п.п. 6.4.1, 6.4.2 и 6.4.3 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.

6.4.6. Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных Плательщиков определяются Управляющей организацией с учетом действующего законодательства.

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

6.4.8. Срок 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 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.

При временном отсутствии Собственников жилых помещений, Нанимателей внесение платы за отдельные 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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

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 собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

6.5.4. 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, Собственники помещений вправе требовать соразмерного уменьшения Цены договора и, соответственно, пересчета размеров Платы за содержание и ремонт общего имущества, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.5.5. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Плательщиков об изменении размера Платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься Плата за коммунальные услуги в ином размере. Информирование осуществляется путём Уведомлений, оформленных в письменной форме.

6.6. Порядок оплаты иных услуг, работ Управляющей организации.

6.6.1. Оплата Управляющей организации дополнительных работ, услуг, не входящих в предмет настоящего Договора, производится в следующем порядке: по заявке Собственник (наниматель) помещения выписывается наряд-заказ на оказание платных услуг (работ), с указанием перечня и стоимости оказываемых услуг (работ). После оплаты данных услуг через кассу Управляющей организации производится непосредственное выполнение указанных работ (услуг), после чего Собственник (наниматель) подписывает наряд-заказ в подтверждение качественного выполнения услуги. Управляющая организация предоставляет гарантию 6 месяцев на выполненные работы, подтверждением является оформленный наряд-заказ.

Тарифы на оказание дополнительных 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. Спор может быть передан на разрешение суда только после соблюдения Сторонами досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Датой предъявления претензии считается дата ее вручения/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 на 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 исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

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

8.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за убытки, причиненные Собственнику (Нанимателю) действиями (бездействием) с их стороны, препятствующими исполнению настоящего договора, и обеспечению реализации решений Общего собрания собственников жилых помещений.

8.5. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя 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 разумным, исходя из сути обязательства.

8.6. За причинение вреда в результате аварии ответственность несёт виновное лицо, или лицо, определяемое (устанавливаемое) согласно действующему законодательству РФ или по решению суда.

8.7. Управляющая организация не несёт 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.

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 (Наниматель) жилого помещения обязан оплатить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, действующей на период просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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 обязано 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 вводного выключателя: стояковую 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 отводящей 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 неисполнения /ненадлежащего исполнения обязательств Собственника жилых помещений перед третьими, возникших до даты возникновения обязательств Управляющей организации по настоящему договору, за ненадлежащее исполнение/ неисполнение обязательств третьих лиц перед Собственник жилого помещениям, если данные лица были выбраны не Управляющей организацией.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор вступает в действие с **«01» августа 2013 года**, заключён на срок 1 (один) год и действует по **«31» июля 2014 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 продленным на следующий календарный год на тех же условиях, либо на больший срок согласно дополнительному соглашению.

9.3. 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.

9.4. 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. При получении отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, Управляющая организация в праве обратиться в суд с требованием об изменении или расторжении договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Ни одна из сторон не имеет права передавать третьему лицу права и обязанности по договору без письменного согласия другой стороны.

10.3. 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 несёт сторона, не уведомившая другую сторону о произошедших изменениях.

10.4. Все изменения и дополнения к договору имеют силу только в том случае, если оформлены в письменном виде и подписаны полномочными представителями сторон.

10.5. Все приложения, протоколы разногласий, изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью договора.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. Экземпляр Собственника хранится у председателя Совета многоквартирного дома.

Приложения:

№ 1 – Список собственников жилых помещений.
№ 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома.
№ 3 – Сведения о состоянии общего имущества многоквартирного дома.
№ 4 – Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
№ 5 – Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
№ 6 – Перечень работ (услуг) по управлению многоквартирным домом.
№ 7 – Совете многоквартирного дома, избранный общим собранием собственников для осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией договора управления.
№ 8 – О порядке определения размера платы и осуществления расчетов по договору управления.
№ 9 - Перечень контейнерных площадок, для самостоятельного складирования владельцами крупногабаритного мусора, равно как и строительного, в границах МО Сертолово.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Собственник жилого помещения: Список собственников многоквартирного дома по адресу: согласно Приложения 1.

Управляющая организация: ООО «УЮТ-СЕРВИС»
188650, Ленинградская обл., г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7\2.
ИНН 4703090358
КПП 470301001
ОГРН 1064703075580
Р/счет 40702810655080183734 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ
БИК 044030653
К/счет 30101810500000000653
ОКПО 96149250
Тел. 597-52-80

Подписи сторон:

Управляющая организация
Генеральный директор

(Селина Л.П.)

Собственник жилого помещения
Согласно Приложения 1.

_____

12

Приложение № 2
К Договору управления многоквартирным домом
№ И/2013-128 от «01» 08 2013 года

г. Сертолово 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС», именуемое далее по тексту "Управляющая организация", в лице Генерального директора Селиной Л,Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Собственники жилого помещения собственников жилья** (Согласно Приложения 1) , именуемые далее по тексту настоящего договора "Собственники", в настоящем Приложении № 1 к Договору управления многоквартирным домом № И/2013-128 от 2013 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 № 18а мкр.Черная речка

№	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	
	лестницы	
	чердак	есть
	технический подвал	нет
	другое	
2.	Крыша	Из асбестоцементных листов по деревянной обрешетке и стропилам
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	Бутовый ленточный
	несущие стены	кирпичные
	плиты перекрытий	Деревянные утепленные
	балконные и иные плиты	нет
	другое	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	нет
	двери помещений общего пользования	нет
	перила	нет
	парапеты	нет

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
	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	нет
	- регулирующая и запорная арматура	нет
	- другое	
	водоотведения, включая:	
	- стояки	нет
	- регулирующая и запорная арматура	нет
	- другое	
	газоснабжения, включая:	
	- стояки	нет
	- регулирующая и запорная арматура	нет
	- другое	
	отопления, включая:	печное
	- стояки	нет
	- обогревающие элементы	нет
	- регулирующая и запорная арматура	нет
	другое	
	система электрических сетей, включая:	
	вводно-распределительные устройства	
	этажные щитки и шкафы	
	осветительные установки помещений общего пользования	нет
	силовые установки	
	электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учёта электрической энергии	Открытая проводка
	другое	
	общедомовые приборы учёта:	
	воды	нет
	газа	
	тепловой энергии	нет
	электрической энергии	нет
	механическое оборудование, включая:	
	двери лифтовой шахты	отсутствуют
	сетка лифтовой шахты	
	другое	
6.	Иные объекты, предназначенные для	

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
	обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, в том числе:	
	Элеваторный узел	нет
	Муеорная камера	отсутствует
	Домофон	нет

Генеральный директор ООО «УЮТ-СЕРВИС» Л.Н. Селина

Зам. генерального директора ООО «УЮТ-СЕРВИС» Сапожник А.Д.

16

Приложение № 3
к договору № Н/2013-128
от "01" 08 2013 г.

А К Т
осмотра многоквартирного дома № 18а по мкр Черная речка

г.Сертолово 2013 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители Управляющей организации ООО «УЮТ-СЕРВИС» генеральный директор Селина Л.Н., заместитель директора Сапожник А.Д.и Собственник(и) помещения(й) многоквартирного дома, проживающих (или указываются иные лица, в т.ч. пользователи помещений) согласно Приложения 1 к договору произвели осмотр многоквартирного дома, расположенного по адресу: Ленинградская обл., г. Сертолово, мкр.Черная речка д.18а и придомовой территории и составили настоящий акт.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (дефекты, процент износа)
1. Фундамент	Бутовый ленточный	удовлетворительное
2.Стены: -наружные -перегородки	 Кирпичные деревянные	 удовлетворительное удовлетворительное
3.Фасад: -балконы -водоотводящее устройство	 Нет нет	
4. Кровля	Из асбестоцементных листов	удовлетворительное
5.Перекрытие: - чердачные -междуэтажные	 Деревянные нет	 удовлетворительное
6.Полы	дощатые	удовлетворительное
7.Окна	двойные створные	удовлетворительное
8.Двери	филенчатые	удовлетворительное
9.Система инженерного оборудования -отопление -горячее водоснабжение -водопровод -канализация -электроснабжение	 Печное Отсутствует центральный локальная скрытая проводка	 Удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
Придомовая территория Газоны и зеленые насаждения	S = кв.м. S = кв.м.	усовершенствованное покрытие
Контейнерная площадка	-	-

16

Подписи сторон:

От Управляющей организации Генеральный директор ООО «УЮТ-СЕРВИС»	Собственник(и) помещения(й) многоквартирного дома (или иные лица) согласно Приложения 1.
_____ Л.Н. Селина	_____
Зам. генерального директора ООО «УЮТ-СЕРВИС» _____А.Д.Сапожник	

Общество с ограниченной ответственностью ИНН 4703090358 "УЮТ-СЕРВИС" г. Сертолово Ленинградская область

Приложение № 4
К Договору № Н/2013- 128
от «01» августа 2013 г.

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: мкр. Чёрная речка д. 18 «а»

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
	1.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
1.1.	Консервация системы центрального отопления.	1 раз в год
1.2.	Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация систем центрального отопления, утепление и прочистка дымовениляционных каналов, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов.	1 раз в год
	2. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	
2.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в т.ч.: - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - замеры сопротивления изоляции проводов	 1 раз в год 1 раз в год
2.2.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, энергоснабжения	Постоянно
2.3.	Дератизация (борьба с грызунами)	Согласно договора, со специализированной организацией - 1 раз в месяц

	3.Устранение аварии и выполнение заявок населения	
3.1.	Выполнение заявок население: - протечка кровли - нарушение водоотвода - неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования -неисправность электрической проводки оборудования	В течение суток

Приложение № 5
К Договору № Н/2013-128
от «01» августа 2013 г.

Перечень дополнительных работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества жилого дома 18 «а» в мкр. Чёрная речка

Перечень работ, услуг	Периодичность или объемы их выполнения	Гарантийный срок выполнения ремонтных работ	Годовая стоимость работ, услуг, тыс.руб
Общая стоимость работ (услуг)	–	-	

Генеральный директор ООО «УЮТ-СЕРВИС» Л.Н. Селина

Зам. генерального директора ООО «УЮТ-СЕРВИС» В.Н. Вещагин

Приложение № 6
к Договору № Н/2013-128
от «01» августа 2013 г.

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Перечень (услуг) работ	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому	в течение срока действия договора управления
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями	в порядке, определяемом Управляющей организацией
3. Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	в срок, установленный п.9.1. настоящего договора и Соглашениями
4. Начисление и сбор платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	ежемесячно
5. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	в порядке, определяемом Управляющей организацией
6. Прием граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам	еженедельно по графику такого приема, определяемому Управляющей организацией
7. Осуществление письменных уведомлений Заказчиков и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядка внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом	в порядке, установленном договором управления
8. Осуществление функций, связанных с регистрационным учетом граждан	в срок до 10 дней после обращения граждан
9. Выдача справок обратившимся за ними гражданам о месте проживания, составе семьи, о стоимости услуг, выписки из домовой книги и финансового лицевого счета и других справок, связанных с пользованием гражданами жилыми помещениями	в день обращения по графику приема граждан
10. Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	в течение 2х рабочих дней с даты получения

11. Произведение сверки расчетов по плате за содержание и ремонт жилых помещений и коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	не позднее 3х рабочих дней после обращения в Управляющую организацию
12. Осуществление технических осмотров жилых помещений после их освобождения гражданами	в день освобождения или в другом порядке, установленном Управляющей организацией
13. Организация выполнения дополнительных услуг работ, по заявкам пользователей помещений	в порядке, установленном Управляющей организацией
14. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта	при необходимости
15. Подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общее собрание собственников	в сроки, установленные договором управления
16. Ежегодная подготовка перечней и стоимости работ, услуг для их утверждения в Соглашениях об изменении условий договора	за 20 дней до даты проведения Общего собрания собственников
17. Уведомление об условиях договора управления Заказчиков, приобретающих права владения на помещения в доме и лиц, имеющих намерение стать таковыми, после вступления в силу договора управления, разъяснение указанным лицам отдельных условий договора	в первый день обращения указанных лиц в Управляющую организацию
18. Решение вопросов пользования Общим имуществом	в порядке, установленном Общим собранием собственников

22

Приложение № 8
К Договору № Н/2013- 128
От « 01 » августа 2013 г.

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в микр. Черная Речка, д. 18 «а» на 2013 г.

1. Плата за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома вносится ежемесячно, в течение срока действия данного приложения к договору.

2. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для собственников и нанимателей, определяются в следующих размерах:

Вид платежа	Ставка, руб. за 1 кв.м. общей площади
Содержание общего имущества жилого дома	2,65 руб.
Вывоз мусора	1,87 руб.

Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для собственников и нанимателей, проживающих в коммунальных квартирах, определяется соразмерно доли занимаемой площади.

3. Расчеты за коммунальные услуги, указанные в пункте 3.1.3. настоящего договора, приобретаемые Управляющей организацией для целей бытовых нужд граждан, осуществляются по следующим тарифам:

1) при наличии индивидуальных приборов учета у нанимателей и собственников помещений:

- холодное водоснабжение – 39,91 руб. за 1 $м^3$ (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 172-п от 30.11.2012 г.) Поставщик ООО «Сертоловский Водоканал».
- водоотведение – 14,01 руб. за 1 $м^3$ (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 48-п от 25.03.2013 г.) Поставщик ООО «Сертоловский Водоканал».

2) при отсутствии индивидуальных приборов учета у нанимателей и собственников помещений:

- холодное водоснабжение – 145,67руб. с человека (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 172-п от 30.11.2012 г.) Поставщик ООО «Сертоловский Водоканал».
- водоотведение – 18,21 руб. с человека (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 48-п от 25.03.2013 г.) Поставщик ООО «Сертоловский Водоканал».

Генеральный директор
ООО «УЮТ-СЕРВИС» Л.Н. Селина

Приложение № 9
К Договору № Н/2013-128
От « 01 » августа 2013 г.

Перечень контейнерных площадок, для самостоятельного складирования владельцами крупногабаритного мусора, равно как и строительного, в границах МО Сертолово

№ п/п	ООО «УЮТ-СЕРВИС»	Совместные с другими Управляющими организациями
1.	Ул. Берёзовая д. 9	Ул. Ветеранов д. 4
2.	Ул. Кленовая д. 5/2	Ул. Ветеранов д. 8
3.	Ул. Дмитрия Кожемякина д. 11/1	Ул. Заречная д. 4
4.	Ул. Ларина д. 1	Ул. Заречная д. 5/2
5.	Ул. Школьная д. 1	Ул. Молодёжная д. 3
6.	Мкр. Чёрная речка, кольцо	Ул. Молодцова д. 7
7.		Чёрная речка д. 12, д. 17, д. 23