ДОГОВОР № Н/2015-3
управления многоквартирным домом

г. Сертолово "01" мая 2015.

Собственники помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, **ул. Молодцова д. 15/1,** в лице председателя Совета многоквартирного дома **Рыжовой Елены Семеновны**, действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, (Протокол от «**29**» **октября 2014г.** №1), именуемые в дальнейшем **«Собственник»,** с одной стороны и **Управляющая организация Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС»**, именуемая в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице Исполняющего обязанности генерального директора **Сапожника Александра Дмитриевича**, действующего на основании Доверенности, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

1.1. Термины и понятия, используемые в Договоре:

1.1.1. «МКД» - многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 15/1, а также земельный участок с элементами озеленения и благоустройства на котором расположен МКД.

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

1.1.3. «Помещение» - жилое помещение независимо от формы собственности, расположенное по адресу: г. Сертолово, ул. Молодцова дом 15/1.

1.1.4. «Платежный документ» - унифицированный документ, применяемый для оплаты Собственниками и Нанимателями за жилое помещение и коммунальные услуги.

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

1.1.6. «Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД» - доля Собственника Помещения, определяемая отношением размера площади Помещения Собственника к сумме площадей общего имущества в МКД.

1.1.7. «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества МКД» - доля Собственника Помещения в расходах на содержание и ремонт общего имущества МКД, равная доле в праве общей собственности на общее имущество МКД.

1.1.8. «Содержание и ремонт общего имущества МКД» - комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества МКД, поддержанию его в исправном состоянии, надлежащей работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, надлежащей технической эксплуатации в соответствии с перечнем, согласованным сторонами в *Приложении №2* к настоящему Договору, осуществляемый в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491, минимального перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, сформированного на основании постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. №290.

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

1.1.10. «Совет МКД» - орган, выступающий в роли уполномоченного представителя интересов Собственников Помещений в МКД.

1.1.11. «Председатель совета МКД» – Собственник, избранный на общем собрании собственников, уполномоченный представлять интересы всех собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Исполнителем, в том числе имеющий право заключения и расторжения договора управления МКД на основании решения общего собрания собственников и осуществляющий контроль выполнения обязательств по заключенному Договору управления.

1.1.12. «Наниматель» - лицо, проживающее в Помещении Собственника на основании соответствующего договора. Наниматель обладает правами и обязанностями по отношению к данному Договору, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

1.1.14. «Исполнитель» - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель осуществляющие деятельность по управлению МКД.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников, Нанимателей Помещений в МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. №491, иными положениями действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предмет настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в Помещении, надлежащее содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и Нанимателем Помещений проживающим в МКД.

2.2. Исполнитель по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.3. Собственник обязуется в полном объеме и в согласованные Договором сроки оплачивать выполненные работы и оказанные коммунальные и иные услуги предварительно согласованные с Советом МКД.

2.4. Состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, указан в *Приложении №1* к настоящему Договору.

2.5. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД содержится в *Приложении №2*. Указанный перечень сформирован на основании постановления Правительства РФ от 03 апреля 2013г. №290. Изменение перечня услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, возможно в любое время по соглашению сторон.

2.6. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых по Договору Исполнителем Собственнику:

- холодное и горячее водоснабжение;
- водоотведение;
- отопление;
- обеспечение сбора, хранения и вывоза твердых коммунальных (крупногабаритных) отходов;
- электроснабжение помещений и оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.

2.7. Условия предоставления Собственнику коммунальных услуг должны соответствовать правилам, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354. Качество коммунальных услуг, режим их предоставления и нормативные объемы потребления должны соответствовать обязательным требованиям нормативов, технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.8. Все работы по текущему ремонту общего имущества МКД (за исключением ликвидации аварии), проводятся Исполнителем только по согласованию с Советом МКД. Приемка выполненных работ по текущему ремонту (за исключением случаев ликвидации аварий) осуществляется при обязательном участии представителя Совета МКД. Акты приемки выполненных работ по текущему ремонту общего имущества МКД в обязательном порядке должны быть подписаны председателем Совета МКД или уполномоченным членом Совета МКД.

2.9. По настоящему Договору устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности Сторон:

2.9.1. по системе электроснабжения: точки крепления отходящих к помещению Собственника фазового, нулевого и заземляющего проводов от вводного выключателя. Магистральную разводку и точки крепления обслуживает Исполнитель. Отходящие от точки крепления провода и все электрооборудование после этих точек обслуживает Собственник;

2.9.2. по системе холодного и горячего водоснабжения: первое запорное устройство на ответвлении от транзитного стояка водоснабжения. Транзитный стояк, ответвление и запорное устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

2.9.3. по системе водоотведения: точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения помещения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник;

2.9.4. по системе теплоснабжения: первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения Помещения к системе теплоснабжения МКД. Транзитные стояки системы теплоснабжения дома, подводящие и отходящие от них трубы до точки присоединения отопительного прибора обслуживает Исполнитель, остальное оборудование, в том числе отопительный прибор Собственник;

2.9.5. по системе газоснабжения: точка присоединения подводящей трубы системы газоснабжения к запорному устройству в помещении Собственника. Транзитную трубу системы газоснабжения и запорное устройство обслуживает Исполнитель, остальное оборудование Собственник.

2.10. Информация о Собственниках Помещений, связанная с исполнением настоящего Договора, содержится в *Приложении №4.*

2.11. Информация о Совете МКД, содержится в *Приложении №5.*

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Обязанности Исполнителя:

3.1.1. Управлять общим имуществом в МКД в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Приступить к выполнению работ, оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором с момента вступления в законную силу данного Договора.

3.1.3. Заключить со специализированными и ресурс снабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных и иных услуг Потребителям не позднее чем через тридцать дней со дня подписания Договора.

3.1.4. Обеспечивать Собственнику предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами РФ и Ленинградской области на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.5. В установленные сроки устранять возникшие неисправности внутридомовых сетей и оборудования в МКД, с составлением, при необходимости, акта устранения неисправности (аварии).

3.1.6. Обеспечивать содержание и ремонт общего имущества МКД в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491. В случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества, Исполнитель обязан устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.7. В установленные действующим законодательством сроки проводить плановые и внеплановые осмотры, профилактическое обслуживание общего имущества и внутридомовых инженерных сетей МКД.

3.1.8. Обеспечить надлежащее санитарное содержание общего имущества МКД.

3.1.9. Своевременно производить подготовку общего имущества МКД, внутридомовых инженерных систем к сезонной эксплуатации.

3.1.10. Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Собственника путем вывешивания соответствующих объявлений на информационных стендах в подъездах о планах ремонта мест общего пользования дома, о планируемом отключении, испытании или ином нештатном режиме работы внутридомовых инженерных систем дома.

3.1.11. Производить начисление за расчетный (календарный) месяц Собственнику плату за жилое помещение и фактически потребленные коммунальные услуги. Не позднее 8 числа месяца, следующего за расчетным, доставлять для оплаты Собственнику в почтовый ящик Платежный документ.

В случае не получения платежного документа, Собственник обязуется незамедлительно обратиться в Управляющую компанию для получения Платежного документа.

3.1.12. В случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета, не предоставления Собственником показаний индивидуальных приборов учета в установленные Договором сроки,

начисление платы за потребленные коммунальные услуги производить расчетным способом в соответствии с правилами установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

3.1.13. Информировать Собственника об изменении установленных размеров платы и тарифов, в соответствии с п.13 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

3.1.14. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения на информационных стендах в подъездах. Организовать круглосуточное аварийно - диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника, либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.15. Организовать работы по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также порче их имущества, таких как протечка, засор канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению, в соответствии с действующим законодательством.

3.1.16. Выдать Председателю Совету МКД контрольный комплект ключей от всех входных дверей для доступа в помещения (на объекты), входящие в состав общего имущества МКД.

3.1.17. В соответствии с нормативными сроками, установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 направлять своего сотрудника для составления акта о нанесения ущерба общему имуществу МКД или Помещению Собственника.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения плановых работ по ремонту внутридомовых инженерных систем, находящихся внутри помещения Собственника, согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Информировать Потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва.

3.1.20. Производить при обращении Потребителя проверку правильности начисления предъявленного Потребителю к оплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления пени и незамедлительно по результатам проверки выдавать Потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

3.1.21. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.22. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.23. От своего имени и за свой счет заключать с организациями коммунального комплекса Договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику (ам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.24. Самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги Потребителю.

3.1.25. По запросу Собственника предоставлять документацию, информацию и сведения, касающиеся управления МКД.

Не позднее 15 февраля следующего года в соответствии со стандартом установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 представлять Собственнику Отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год. Отчет представлять в письменном виде Совету МКД.

3.1.26. Вести и хранить документацию, связанную с обязанностями по управлению МКД.

Вносить в техническую документацию изменения, отражающие текущее состояние дома, в результате проведенных работ по модернизации, реконструкции, капитальному ремонту. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.27. Принимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги от Собственника, Нанимателя.

3.1.28. Не позднее, 15 декабря текущего года представлять Совету МКД План работ и услуг по содержанию и текущему ремонту МКД на следующий год.

3.1.29. При необходимости изменении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, Исполнитель предоставляет Совету МКД обоснование причин указанного изменения.

3.1.30. Не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим, представлять представителю Совета МКД заверенные копии ежемесячных отчетов потребления МКД тепловой энергии и теплоносителя и копии счетов ресурс снабжающих организаций.

3.1.31. В последний день месяца, совместно с представителем Совета МКД, производить снятие показаний общедомовых приборов учета потребления электроэнергии и холодной воды.

3.1.32. Исполнитель не вправе требовать документы и информацию по документам общих собраний Собственников помещений инициированных собственниками, кроме протокола общего собрания.

3.1.33. При необходимости и по просьбе Председателя Совета МКД, Генеральный директор Управляющей компании обязан принять его лично в течение 48 часов с момента обращения.

3.2. Обязанности Собственника:

3.2.1. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями в соответствии с действующим законодательством.

3.2.2. Использовать Помещение строго в соответствии с его назначением.

3.2.3. Бережно относиться к общему имуществу МКД. При обнаружении неисправности внутридомовых инженерных сетей и оборудования в Помещении, немедленно принять все возможные меры к ее устранению и, в необходимых случаях, сообщить о них Исполнителю, а в случае аварии – и в аварийно-диспетчерскую службу.

3.2.4. Соблюдать чистоту и порядок в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД, в том числе, в подсобных и технических помещениях.

3.2.5. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые и непищевые отходы, не сбрасывать строительный мусор и крупногабаритные отходы в мусоропровод.

3.2.6. Соблюдать правила пожарной безопасности в жилых помещениях и помещениях, относящихся к общему имуществу, а также на придомовой территории.

3.2.7. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие соответствующих сертификатов, не отвечающих требованиям безопасности, экологическим и санитарно-техническим нормам.

3.2.8. Экономно расходовать воду, электрическую и тепловую энергию.

3.2.9. Не производить переустройства, перепланировки и реконструкции квартир, лоджий, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического оборудования без соответствующего согласования с Исполнителем и наличия утвержденных и согласованных в установленном действующим законодательством порядке проектов.

3.2.10. Обеспечить устранение за свой счет повреждений помещений, придомовой территории, замену или ремонт утраченного или поврежденного общего имущества МКД, если указанные повреждения произошли по вине Собственника (Нанимателя), либо проживающих в помещениях лиц.

3.2.11. Обеспечить в вечернее и ночное время соблюдение тишины и недопущение причинения беспокойства лицам, проживающим в МКД.

3.2.12. Обеспечивать соблюдение проживающими в Помещении лицами действующего законодательства по регистрационному учету

3.2.13. Обеспечить беспрепятственный доступ в Помещение представителям Исполнителя для осмотра внутридомового инженерного и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

3.2.14. Собственник не вправе устанавливать телевизионное, электрическое, телефонное оборудование или иные устройства на конструкциях и в помещениях, относящихся к общему имуществу МКД без письменного разрешения Исполнителя и согласования с Советом МКД.

3.2.15. Собственник не вправе без согласования с Советом МКД и письменного разрешения Исполнителя устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутриквартирной электросети, дополнительные сети отопительных приборов, регулирующую и запорную арматуру.

3.2.16. Сохранять документы о произведенных платежах по настоящему Договору в течение трех лет с момента их совершения.

3.2.17. Предоставлять Исполнителю данные о показаниях индивидуальных приборов учета коммунальных услуг по состоянию на последний день текущего месяца.

3.2.18. Собственник (Наниматель) обязуется ежемесячно в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным, оплачивать платежные документы, предоставленные Исполнителем за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию, текущему ремонту МКД, потребленные коммунальные услуги.

3.3. Права Исполнителя:

3.3.1. Исполнитель имеет право требовать от Совета МКД созыва общего собрания Собственников для решения вопросов, связанных с управлением МКД и относящихся к компетенции общего собрания.

3.3.2. В случае неполного и (или) несвоевременного внесения Собственником платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги, Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменить перечень и (или) периодичность оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему Договору, только после согласования с председателем Совета МКД конкретного перечня планируемых изменений.

3.3.3. В случае наличия у Собственника (Потребителя) задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту МКД, Исполнитель вправе по согласованию с Советом МКД после предварительного уведомления должника о добровольном погашении задолженности и наличия не погашенной задолженности свыше 2-х месяцев, временно приостановить потребление электроэнергии Собственнику (Потребителю).

3.3.4. Исполнитель вправе в соответствии с действующим законодательством обратиться о взыскании задолженности с Собственника в суде, с предварительным уведомлением Совета МКД.

3.4. Права Собственника:

3.4.1. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения Помещением и общим имуществом МКД, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. Контроль за оказанием услуг и выполнением работ по настоящему Договору осуществляется Советом МКД.

3.4.3. Совет МКД вправе обратиться к Исполнителю с просьбой о временном приостановлении потребления электроэнергии Собственником (Пользователем), имеющим задолженность по оплате услуг и работ по настоящему Договору более 2-х месяцев.

3.4.4. Совет МКД имеет право:

3.4.4.1. получать от Исполнителя сведения о правильности расчета размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплате потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления Исполнителем пени;

3.4.4.2. присутствовать при выполнении Исполнителем отдельных работ или услуг;

3.4.4.3. получать информацию о поступлении и расходования денежных средств, полученных Исполнителем по договорам, заключенным от имени Собственников помещений об использовании общего имущества МКД (в т.ч. договоров на установку оборудования сети интернет, кабельного телевидения, рекламных конструкций и т.п.);

3.4.4.4. в течение 10 дней с момента обращения, получать от Исполнителя копии заключенных договоров со специализированными организациями, копии заключенных договоров на обслуживание общего имущества МКД и предоставление коммунальных услуг;

3.4.4.5. требовать от Исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

3.4.5. Совет МКД не вправе запрашивать информацию, документы, не относящиеся непосредственно к исполнению Исполнителем обязательств по настоящему Договору.

4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Плата по настоящему Договору вносится Собственником (Нанимателем) Исполнителю на основании Платежного документа Исполнителя не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим.

4.2. В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником включаются:

а) плата за содержание и ремонт жилого помещения, иные жилищные услуги;

б) плата за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы определяется в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения МКД, численности лиц, проживающих в Помещении, нормативов предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета). При отсутствии приборов учета, размер платы за коммунальные услуги определяется по нормативам потребления.

4.4. Размер платы, предоставленные Собственнику в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с Договором и реквизиты, по которым вносятся платежи, указываются в Платёжном документе, представляемом Собственнику

Исполнителем ежемесячно.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, иные платежи ежегодно утверждаются общим собранием собственников (*Приложение №3).*

4.6. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в Платёжном документе предъявленного Собственнику, фактическому размеру платы, в случае недопоставки услуг Исполнителем на основании актов, составленных комиссией в соответствии с правилами установленными постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354.

4.7. Сумма, указанная в платежном документе, включает платежи, указанные в п. 4.2, и начисленные в соответствии с Договором пени за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы. Сумма платежа оплачивается Собственником единовременно, частичная оплата не допускается.

4.8. Собственник вправе, по своему усмотрению, производить оплату платежного документа любым способом (наличный и безналичный расчет), предусмотренным законодательством РФ.

4.9. Срок сохранности документов, подтверждающих оплату - 3 года со дня оплаты.

4.10. Оплата за дополнительные работы, услуги не входящие в предмет настоящего Договора, производится по заявкам Собственников (Нанимателей) по тарифам платных дополнительных услуг (работ) с гарантией Исполнителя не менее 6 месяцев. Подтверждением является оплаченный «Заказ - наряд».

4.11. В случае предоставления Исполнителем коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывом, превышающим установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Контроль за правильностью пользования Собственником общим имуществом МКД, энергетическими и иными ресурсами осуществляется Исполнителем, в соответствии с Договором или представителем специализированной организации, имеющей право допуска к соответствующим установкам и оборудованию.

5.2. Исполнитель до 15 февраля месяца следующего года предоставляет Совету МКД отчет об использовании денежных средств, собранных по статье «текущий ремонт» за прошедший год. Отчет предоставляется в письменном виде, с указанием видов и стоимости работ, услуг и стоимости материалов.

5.3. Контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору осуществляет председатель Совета МКД или уполномоченный член Совета МКД.

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Работы по содержанию, текущему ремонту Помещения, инженерно-технического и иного оборудования, обязанности содержания которого возложено на Собственника, в соответствии с границами эксплуатационной ответственности, установленными данным Договором, производятся Собственником самостоятельно и за свой счет.

6.2. Собственник вправе, по оформленной в установленном порядке заявке, привлечь для выполнения указанных в п. 4.10. работ Исполнителя. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается на основании отдельного договора между Собственником и Исполнителем.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Стоимость работ по ликвидации аварии, возникшей в Помещении по вине Собственника или проживающих в Помещении лиц, обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника.

7.3. Исполнитель несет ответственность за сохранность общего имущества МКД только в случае совершения представителями Исполнителя виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества.

7.4. Во всех случаях, кроме указанных в п.7.3, полную ответственность за сохранность общего имущества МКД несут Собственники помещений.

7.5. За несвоевременное внесение платежей, указанных в п. 4.2. Договора, Собственник уплачивает Исполнителю пени, в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, от неоплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления срока оплаты, по день фактической оплаты включительно.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обязательств непреодолимой силы. В этом случае, Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов.

Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон.

8. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменными дополнительными соглашениями к Договору. Порядок вступления с силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

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

8.3. Собственники помещений в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.3.1. При невыполнении условий Договора Исполнителем, под которыми понимаются случаи, при которых:

- исполнитель не приступил к управлению МКД в срок более одного месяца с момента вступления Договора в силу;
- при наличии необходимых на то условий не приступил к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 месяцев после сроков начала таких ремонтных работ, предусмотренных в Перечне согласовываемых ежегодно планов работ, услуг;
- прекращает предоставление одной из коммунальных и иных услуг, приведенных в п. 2.6. Договора, кроме случая прекращения предоставления Исполнителем коммунальной услуги, по причине неполного внесения плательщиками платы по Договору.
- систематически не исполняет условия настоящего Договора.

8.3.2. Введения в отношении Исполнителя процедуры банкротства.

8.3.3. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 8.3., Договор считается соответственно расторгнутым с Даты, устанавливаемой в порядке, указанном в п. 8.4. Договора.

8.4. Для целей досрочного расторжения Договора общим собранием Собственников принимается решение о расторжении Договора, в котором должна быть указана дата его расторжения, но не ранее, чем через 30 дней, с даты получения Исполнителем уведомления о досрочном расторжении Договора.

Уполномоченное общим собранием Собственников лицо письменно уведомляет Исполнителя о принятом общим собранием собственников решении о досрочном расторжении Договора.

8.5. Исполнитель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.5.1. когда неполное внесение Собственника платы по Договору приводит к невозможности для Исполнителя выполнять условия Договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных услуг, приобретаемых ею у ресурс снабжающей организации;

8.5.2. когда общим собранием Собственников Помещений принято решение об установлении перечня и стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД экономически не выгодных для Исполнителя.

8.6. При принятии Исполнителем решения об одностороннем отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных в п. 8.5. Договора, Исполнитель уведомляет об этом Собственников помещений за один месяц до даты расторжения Договора. Договор считается расторгнутым

Исполнителем с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Исполнитель уведомил собственников помещений о расторжении Договора.

8.7. Договор, может быть, расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон с предварительным письменным уведомлением за 3 месяца до даты расторжения Договора.

8.8. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, Исполнитель производит сверку расчетов по Договору.

Задолженность Собственников перед Исполнителем, имеющаяся на дату расторжения Договора, возмещается Собственниками в добровольном порядке. В случае отсутствия добровольной оплаты задолженность взыскивается Исполнителем в судебном порядке.

Денежные средства по текущему ремонту, собранные и неиспользованные Исполнителем на дату расторжения Договора, подлежат перечислению вновь избранному Исполнителю.

8.9. В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Исполнитель обязан передать документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в установленные законодательством сроки, с учетом выбранного и реализуемого способа управления МКД, вновь избранной управляющей компании в порядке и в сроки установленные постановлением Правительства от 15.05.2013г. №416 и в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 №411.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с «01 » мая 2015 года и действует в течение одного года с момента его подписания, то есть до «30» апреля 2016 года включительно.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора не, позднее чем за 30 (тридцать дней) до окончания срока его действия, он считается продленным на тот же срок, на согласованных Сторонами условиях.

9.3. По вопросам, не урегулированным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

9.5. Меры ответственности Сторон, не предусмотренные в настоящем Договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории Российской Федерации.

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

9.7. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны, после реализации предусмотренной законодательством процедуры досудебного урегулирования разногласий, передают их на рассмотрение в суд.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.9. Все Приложения к Договору, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложения:

№ 1 – Состав общего имущества в многоквартирном доме.
№ 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.
№ 3 – Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги.
№ 4 – Список Собственников жилых помещений многоквартирного дома
№ 5 – Список членов Совета многоквартирного дома.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Собственники

по полномочию общего собрания собственников МКД по адресу:
г. Сертолово, ул. Молодцова дом № 15/1 (Протокол №1 от «29» октября 2014г.)
Председатель Совета МКД
Рыжова Е.С.

Исполнитель:

Управляющая организация
ООО «УЮТ – СЕРВИС»
188643, Ленинградская область,
г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7\2
ИНН 4703090358 КПП 470301001
ОГРН 106470307580
р\с 40702810655080183734 Северо - Западный банк ОАО «Сбербанк России«
БИК 04403063 к/счет 30101810500000000653
ОКПО 96149250
тел 597-52-80

Подписи сторон:

Председатель Совета МКД

Е.С. Рыжова

Подпись **Ф.И.О.**

Действует с протоколом разногласий на 8 стр.

И.О. генерального директора
Управляющей организации
ООО «УЮТ – СЕРВИС»

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

А.Д. Сапожник

Согласуем с протоколом разногласий от 1 мая 2015г. на 8 (восьми) листах

10

Приложение №1
к Договору № Н/2015-3
от 01.05.2015

Состав общего имущества многоквартирного дома № 15/1 по ул. Молодцова г.Сертолово

№№ п/п	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
1.	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого (нежилого) помещения в МКД, в том числе:	
	-межквартирные лестничные площадки	имеются
	- тамбуры	
	-лестничные марши	железобетонные
	-технический подвал	имеется
	-чердак	имеется
	-другое	
2.	Крыша	рулонная по ж/б плите
3.	Лифты	имеются
4.	Ограждающие несущие конструкции, в том числе:	
	-фундамент	железобетонный
	-несущие стены	панельные
	-плиты перекрытия	железобетонные
	-балконные и иные плиты	железобетонные
	-лифтовые шахты	железобетонные
	-другое	
5.	Ограждающие ненесущие конструкции, в том числе	
	-окна помещений общего пользования	двойные створчатые
	-двери лестничных площадок	деревянные
	-входные двери	железные
	-двери мусорных камер	деревянные
	-перила	железные
	-парапеты	железные
	-мусоропровод	железобетонный
6.	Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, в том числе:	
	-вентиляционные каналы	железобетонные
	-трубопроводы систем горячего и холодного водоснабжения, в техническом подвале дома, стояки горячего и холодного водоснабжения с ответвлениями от стояков до первого отключающего устройства, включая отключающее устройство в Помещениях дома, регулирующая и запорная арматура на трубопроводах и стояках ХВС и ГВС	стальные
	-канализационные стояки и тройники на стояках, канализационная разводка в подвале, канализационные выпуски до колодцев системы водоотведения	чугунные
	-трубопроводы системы теплоснабжения в техническом подвале дома, транзитные стояки системы теплоснабжения с подводящими и отходящими от них трубами в Помещениях дома, регулирующая и запорная арматура на трубопроводах и стояках системы теплоснабжения	стальные

11

	-стояки системы газоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, включая отключающее устройство в Помещении дома, регулирующая и запорная арматура на трубопроводах и стояках системы газоснабжения	стальные
	-система электрических сетей, в том числе: вводный шкаф, вводно-распределительное устройство, этажные щитки, осветительные приборы помещений общего пользования, электрическая проводка от вводного выключателя дома до индивидуальных приборов учета электрической энергии (скрытая проводка)	имеется
	-лифтовое механическое и электрическое оборудование, включая двери лифтовой шахты и сетку лифтовой шахты	имеется
	-другое	
7.	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов, в том числе:	
	-тепловой энергии	имеется
	-холодного водоснабжения	имеется
	-электрической энергии на освещение мест общего пользования	имеется
	-электрической энергии потребляемой лифтовым оборудованием	имеется
8.	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД	
	-элеваторный узел	имеется
	-мусорная камера	имеется
	-домофон	имеется
9.	Земельный участок	имеется

Председатель Совета МКД

_____ **Е.С.Рыжова**

И.О. генерального директора
Управляющей организации
ООО «УЮТ – СЕРВИС»

_____ **А.Д. Сапожник**

Приложение № 2

к Договору № 11/2015-3

от 01 мая 2015г.

Перечень
работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по ул. Молодцова д. 15/1

№ п/п	Наименование работ	Периодичность
1	Осмотр и при необходимости проверка технического состояния видимых частей несущих и ненесущих конструкций фундаментов, крыши, стен, перекрытий, лестниц, фасада, перегородок, полов, оконных и дверных заполнений, внутренней отделки.	2 раза в год
2	Осмотр, проверка технического состояния, работоспособности и при необходимости устранение выявленных повреждений и нарушений: - теплового пункта - системы водоснабжения - системы отопления - электрооборудования и слаботочных сетей. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах Проверка исправности канализационных вытяжек. Осмотр внутриквартирных общедомовых систем водоснабжения и отопления	1 раз в год 1 раз в квартал 1 раз в квартал при внеплановых работах в квартирах
3	Работы по надлежащему содержанию систем внутридомового газового оборудования.	по договору со спец. организацией
4	Обеспечение периодической поверки узлов учета коммунальных ресурсов.	по мере необходимости
5	Работы по обслуживанию системы вентиляции.	по договору со спец. организацией
6	Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов и лифтового хозяйства	по договору со спец. организацией
7	Регулировка, промывка, испытание системы центрального отопления и ГВС.	1раз в год
8	Подготовка дома к сезонной эксплуатации.	2 раза в год
9	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.	1раз в 2 года
10	Замена разбитых стекол в помещениях общего пользования.	по мере необходимости
11	Замена источников света в помещениях общего пользования.	по мере необходимости
12	Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пола кабины лифтов	ежедневно

13

13	Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, пола кабины лифтов, влажная протирка панелей	1 раз в неделю
14	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных блоков, дверных ручек	1 раз в неделю
15	Влажная протирка входных дверей в подъезд	ежедневно
16	Мытье окон	2 раза в год
17	Очистка системы защиты от грязи при входе в подъезд (при наличии)	ежедневно
18	Уборка чердачного и подвального помещений	1 раз в год
19	Проведение дератизации и дезинфекции помещений в целях соблюдения санитарно-гигиенических правил и норм	По мере необходимости
20	Сбор, хранение и вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и КГО.	3 раза в неделю
21	Обеспечение требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов, систем аварийного освещения.	1 раз в квартал
22	Обеспечение устранения аварий	в соответствии с установленными предельными сроками
23	Уборка придомовой территории, в том числе в летний период: - подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, очистка урн от мусора - стрижка газонов, подрезка деревьев, кустов Уборка придомовой территории, в том числе в зимний период: - уборка придомовой территории от мусора, снега и льда, очистка урн от мусора - ликвидация скользкости, посыпка пешеходных дорожек при гололеде песком или песком с хлоридами; - сдвижка, уборка и подметание свежевыпавшего снега с пешеходных дорожек, крыльца, с отмосток дома. - сбрасывание снега с крыш, сбивание свисающих с конструкций дома сосулек	ежедневно по мере необходимости ежедневно по мере необходимости по мере необходимости

24	Дезинфекция контейнера для сбора мусора. Дезинфекция и мытье всех элементов мусоропровода. Дератизация	1 раз в месяц 1 раз в год
25	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	2 раза в год (весна и осень)
26	Перечень работ по текущему ремонту устанавливается и выполняется в соответствии с Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, по согласованию с Советом многоквартирного дома.	

Председатель Совета МКД

_____ **Рыжова Е.С.**

Подпись Ф.И.О.

И.О. Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «УЮТ - СЕРВИС»

_____ **Сапожник А.Д.**

15

Приложение № 3
к Договору № 1/2015-3
от 01.05. 2015г.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме по ул .Молодцова, д15/1

1. Плата за жилое помещение в МКД вносится ежемесячно, в течение срока действия данного приложения к Договору.
2. Плата за коммунальные услуги, указанные в пункте 2.6. настоящего Договора, предоставляемые Исполнителем Собственнику (Нанимателю), осуществляются по следующим тарифам, действующим на дату подписания настоящего Договора:

1) при отсутствии индивидуальных приборов учета

- холодное водоснабжение 203,74 руб. с человека;
- водоотведение 71,54 руб. с человека;
- горячее водоснабжение 608,89 руб. за м. куб.;
- водоотведение 67,31 руб. с человека;

Размер платы за холодное и горячее водоснабжение, определяется в соответствии с нормативами потребления коммунальной услуги, утвержденными постановлением Правительства Ленинградской области от 11.02.2013г. №25.

- отопление - 2202,01 руб. за 1 Гкал.

Согласно приказов комитета по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области от 28.11.2013г. №181-п «Об установлении тарифов на тепловую энергию, поставляемую теплоснабжающими организациями потребителям муниципальных образований Ленинградской области в 2014 году» и №183-п от28.11.2013г. »Об установлении тарифов на услуги по передаче тепловой энергии, оказываемые потребителям муниципальных образований Ленинградской области в 2014 году» установлены тарифы на тепловую энергию на 2014 год.

Поставщик: ООО „ЦБИ"

- тепловая энергия с января 2015 г. по 30.06.2015 г. 1821,91 руб./Гкал (с НДС)
- транспортировка тепловой энергии с 01.01.2015 г. по 30.06.2015 г. 380,30 руб./Гкал (с НДС)

Размер платы за отопление производится по фактическому ежемесячному показанию коммерческих узлов учета тепловой энергии в МКД в отопительный период.

2) при наличии индивидуальных приборов учета:

Согласно приказа комитета по тарифам и ценовой политике Правительства Ленинградской области от 13.12.2013г. № 198-п «Об установлении тарифов на товары (услуги) организаций водопроводно – канализационного хозяйства, реализуемые (оказываемые) в сферах водоснабжения и водоотведения потребителям Ленинградской области в 2015 году» установлены тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение с 01.07.2014г. по 31.12.2014г.

Поставщик ООО «Сертоловский Водоканал»:

- холодное водоснабжение – 41,58 руб./куб.м. (с НДС)

- водоотведение – 14,60 руб./куб.м. (с НДС)

- горячее водоснабжение 132,08 руб. за 1 м^3;

3. Размер платы за жилое помещение для Собственников помещений в МКД:

Вид платежа	Ставка, руб. за 1 кв. м общей площади
Плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию общего имущества в МКД	16,84
Плата за текущий ремонт общего имущества в МКД	3,30
Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования	0,19
Техническое обслуживание коммерческих узлов учета тепловой энергии	0,54
Содержание и обслуживание лифтов	2.46
Вывоз ТБО и КГО	3,59

Председатель Совета МКД

_____ **Рыжова Е.С.**

Подпись Ф.И.О.

И.О. Генеральный директор
Управляющей организации
ООО «УЮТ – СЕРВИС»

_____ **Сапожник А.Д.**

17

Протокол разногласий
к проекту договору управления многоквартирным домом

г. Сертолово **«01» мая 2015г.**

Сторонами проекта договора управления многоквартирным домом являются **Собственники помещений многоквартирного дома**, расположенного по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 15, корпус 1, в лице председателя совета многоквартирного дома Рыжовой Елены Семеновны, и Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС» (ООО «УЮТ-СЕРВИС»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель» в лице исполняющего обязанности генерального директора Сапожника Александра Дмитриевича, действующего на основании Доверенности, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны».

В соответствии с договором «Исполнитель», в течение согласованного срока, за плату, обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД.

«Исполнитель», рассмотрев проект договора, выражает несогласие по следующим пунктам:

№ пункта договора	Редакция пункта договора (редакция Собственников)	Редакция пункта договора (редакция Исполнителя)
1.1.4.	По тексту Договора.	«Платёжный документ» - унифицированный документ, применяемый для внесения Собственниками и Пользователями платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги. »
1.1.5.	По тексту Договора.	«Собственник» - субъект гражданского права, право собственности, которого на помещение в МКД зарегистрировано в установленном порядке, являющийся потребителем коммунальных и жилищных услуг.»
1.1.6.	По тексту Договора.	«Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД» Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.»
1.1.7.	По тексту Договора.	«Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет Собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного Собственника.»
1.1.11.	По тексту Договора.	«Председатель совета МКД» - физическое лицо, избранное из числа собственников на общем собрании собственников, уполномоченный представлять интересы собственников помещений в МКД во взаимоотношениях с Исполнителем, в том числе имеющий право заключения и расторжения договора управления МКД на основании решения общего собрания собственников и осуществляющий контроль выполнения обязательств по заключенному Договору управления.»
1.1.12.	По тексту Договора.	«Пользователь» - лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные и жилищные услуги.»

23

1.1.13.	По тексту Договора.	«Потребитель» - Собственник и/или Пользователь или иное лицо, потребляющее коммунальные и жилищные услуги на законном основании. Понятия «Потребитель» и «Собственник»; «Потребитель» и «Пользователь» являются равнозначными.»
1.2.	По тексту Договора.	«Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Пользователей Помещений в МКД.»
1.3.	По тексту Договора.	Дополнить «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 и Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290.»
2.1.	По тексту Договора.	«Предмет настоящего Договора - оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД; предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД; осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД.»
2.5.	По тексту Договора.	«Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД содержится в Приложении №2. Указанный перечень сформирован в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290. Изменение перечня услуг и работ, выполняемых по настоящему Договору, возможно по соглашению сторон, на основании решения общего собрания Собственников МКД, и влечёт изменение стоимости оказываемых услуг.»
2.6.	По тексту Договора.	«Перечень коммунальных услуг и иных услуг, предоставляемых по Договору Исполнителем Собственникам и Пользователям: - холодное и горячее водоснабжение; - водоотведение; - отопление; - обеспечение сбора, хранения и вывоза твердых бытовых (и крупногабаритных) отходов; - электроснабжение помещений и оборудования, входящего в состав общего имущества МКД.»
2.9.5.	По тексту Договора.	«По системе газоснабжения: точка подводящей трубы системы газоснабжения к запорному устройству в помещении Собственника и Пользователя. Транзитную трубу системы газоснабжения и запорное устройство обслуживает Исполнитель путём заключения договора с организацией, имеющей соответствующую лицензию, остальное оборудование обслуживает Собственник и

		Пользователь.»
3.1.3.	По тексту Договора.	«Заключить со специализированными и ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных и иных услуг Собственникам и Пользователям, не позднее чем через тридцать дней со дня подписания Договора.»
3.1.4.	По тексту Договора.	«Обеспечивать Собственникам и Пользователям предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами РФ и Ленинградской области на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.»
3.1.6.	По тексту Договора.	«Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя от Собственников и Пользователей. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении № 1 к настоящему Договору, проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации общего имущества, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.»
3.1.10.	По тексту Договора.	«Не менее чем за два дня до начала работ уведомлять Потребителей путём вывешивания соответствующих объявлений на информационных стендах или в местах общего пользования, о планах ремонта мест общего пользования МКД, о планируемых отключениях, испытаниях или иной нештатной работе внутридомовых инженерных систем. При условии если Исполнителю своевременно стала известна соответствующая информация.»
3.1.11.	По тексту Договора.	«Производить начисление за расчётный период, равный календарному месяцу, Потребителям плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД. А за коммунальные услуги производить начисление за расчётный период времени продолжительностью от двадцати восьми до тридцати одного календарного дня. Не позднее 01 числа месяца, следующего за расчётным и доставлять для оплаты Потребителям платёжный документ в почтовый ящик.»
3.1.12.	По тексту Договора.	«В случае отсутствия или неисправности индивидуальных приборов учета, а так же не предоставление Потребителем показаний индивидуальных приборов учета в установленные Договором сроки, начисление платы за потребленные коммунальные услуги производить расчетным способом в соответствии с правилами, установленными Постановлением Правительства

		РФ от 06.05.2011 №354.»
3.1.16.	По тексту Договора.	Исключить данный пункт из договора.
3.1.20.	По тексту Договора.	«Производить, при обращении Потребителя, проверку правильности начисления предъявленного к оплате платёжного документа, в части начисления коммунальных услуг, задолженности, переплаты, начисления пени и по результатам проверки выдать Потребителю платёжный документ, содержащий правильные начисления.»
3.1.21.	По тексту Договора.	«Рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственников и Пользователей, вести их учёт, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учёт устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления, в случае необходимости, информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.»
3.1.23.	По тексту Договора.	«От своего имени, своими силами заключать договоры с организациями коммунального комплекса на снабжение коммунальными ресурсами, приём бытовых стоков, вывоз и утилизацию ТБО и КГО, обеспечивающие предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственникам и Пользователям, в объёмах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором.»
3.1.27.	По тексту Договора.	«Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальные услуги от Собственников и Пользователей с оплатой услуг расчётно-кассовой службы в размере 3% от вносимой суммы. Также оплата может быть внесена как в наличной, так и в безналичной форме, через стороннего платёжного или банковского агента с несением бремени оплаты иных комиссионных сборов предусмотренных законодательством РФ.»
3.1.25.	По тексту Договора.	«По запросу Собственника знакомить его с информацией и сведениями, касающиеся управления МКД. В том числе путём ссылки на официальные источники (сайты), где такая информация размещена. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года, в соответствии со стандартом установленным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 №731, представлять Собственнику Отчет о выполнении условий Договора за истекший календарный год. Отчет представлять в письменном виде Совету МКД.»
3.1.30.	По тексту Договора.	«Не позднее 15-го числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять для ознакомления представителю Совета МКД, по письменному запросу, ежемесячный отчет потребления МКД тепловой энергии и теплоносителя.»
3.1.31.	По тексту Договора.	«Согласно графику, приглашать для совместного снятия показаний общедомовых приборов учета потребления электроэнергии и холодной воды представителя Совета МКД при изъявлении желания Совета МКД путём подачи заявления.»

3.1.32.	По тексту Договора.	Исключить (перенести п. 3.3.5.).
3.1.33.	По тексту Договора.	«Приём Потребителей по вопросам управления и обслуживания МКД Генеральным директором Управляющей компании, или лицом его замещающим, осуществляется согласно утверждённого расписания.»
3.2.5.	По тексту договора.	«Не допускать сбрасывания мусора и пищевых отходов засоряющих канализацию, и мусоропровод не складировать строительный мусор и крупногабаритные отходы на лестничных площадках, в местах общего пользования и на придомовой территории. Складировать КГО, равно как и строительный мусор на специально отведённых контейнерных площадках или утилизировать самостоятельно».
3.2.18.	По тексту договора.	«Потребитель - обязуется ежемесячно, в срок до 10 числа месяца (следующего за расчетным), оплачивать платежные документы, предоставленные Исполнителем за оказанные услуги и выполненные работы по управлению (содержанию и текущему ремонту) МКД, а так же потребленные коммунальные услуги.»
3.2.19.	Отсутствует.	«Совет МКД (Собственники или Пользователи) обязаны в течение 10 дней после получения от Исполнителя предложения по согласованию перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД согласиться или отказаться от предложения Исполнителя. А по окончании выполнения согласованных работ в течение 3 дней подписать акт приёмки работ. Результаты выполненных работ, которые по своему качеству не соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и не могут быть использованы по прямому назначению подлежат исправлению в течение месяца. В случае созыва Исполнителем приёмной комиссии председатель Совета МКД или уполномоченное лицо обязано принять участие в работе указанной комиссии.»
3.3.2.	По тексту договора.	«В случае неполного и (или) несвоевременного внесения Собственником платы за содержание, ремонт и коммунальные услуги, Исполнитель вправе в одностороннем порядке изменить перечень и (или) периодичность оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему Договору.»
3.3.3.	По тексту договора.	«В случае наличия у Собственника или Потребителя задолженности по оплате коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту МКД, Исполнитель вправе по согласованию с Советом МКД после предварительного уведомления должника о добровольном погашении задолженности и наличия не погашенной задолженности свыше 2-х месяцев, временно приостановить (ограничить) потребление коммунальных услуг Потребителю.»
3.3.5.	Отсутствует.	«Исполнитель вправе требовать документы и информацию по общим собраниям Собственников помещений, инициированных

		собственниками, кроме протоколов собраний, которые не затрагивают вопросы управления МКД.»
3.3.6.	Отсутствует.	««Исполнитель имеет право в письменной форме обратиться к Совету МКД по вопросу согласования перечня, объёмов и срока начала работ по ремонту МКД, а по окончании выполненных работ требовать подписания акта приёма председателем Совета МКД или уполномоченным лицом. В случае отказа или уклонения председателя Совета МКД или уполномоченного лица в сроки, установленные настоящим Договором от подписания акта приёмки выполненных работ, если результаты выполненных работ, по своему качеству соответствуют установленным стандартам или техническим условиям и могут быть использованы по прямому назначению Исполнитель созывает приёмную комиссию в течение 5 дней, в состав которой входят представители Сторон.»
3.4.3.	По тексту договора.	«Совет МКД вправе обратиться к Исполнителю с просьбой о временном приостановлении (ограничении) потребления коммунальных услуг Собственником или Потребителем, имеющим задолженность по оплате услуг и работ по настоящему Договору более 2-х месяцев.»
3.4.4.1.	По тексту договора.	«Получать от Исполнителя сведения о правильности расчета размера оплаты за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженностей или переплат Потребителями в целом по МКД, наличие оснований и правильность начислений пени.»
3.4.4.4.	По тексту договора.	«В течение 10 дней с момента обращения, быть ознакомленным с заключенными договорами со специализированными организациями, по обслуживанию общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг.»
4.1.	По тексту договора.	«Плата по настоящему Договору вносится Собственником или Потребителем Исполнителю на основании Платежного документа Исполнителя не позднее 10-го числа месяца, следующего за расчетным.»
4.2.	По тексту договора.	«В состав платы по настоящему Договору, вносимой Собственником включаются: а) платы за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД; б) плата за коммунальные услуги.»
4.4.	По тексту Договора.	«Размер платы, предоставленные Потребителю в установленном действующим законодательством порядке, сумма пени, определенная в соответствии с ЖК РФ и реквизиты по которым вносятся платежи, указываются в «Платёжном документе», представляемом Собственнику Исполнителем ежемесячно (не позднее 01 числа

		следующего месяца).»
4.8.	По тексту Договора.	«Собственник вправе, производить оплату платежного документа наличными денежными средствами с оплатой услуг расчётно-кассовой службы в размере 3% от вносимой суммы, через кассу Исполнителя или оплата может быть внесена как в наличной, так и в безналичной форме, через стороннего платёжного или банковского агента с несением бремени оплаты иных комиссионных сборов предусмотренных законодательством РФ.»
5.2.	По тексту Договора.	«Исполнитель, в течение первого квартала следующего года, предоставляет Собственникам отчет - об использовании денежных средств, собранных по статье «текущий ремонт» за прошедший год, с указанием видов и стоимости работ, услуги и стоимости материалов. Отчет предоставляется в письменном виде, путём размещения информации на оборотной стороне платёжного документа и на официальном сайте Исполнителя.»
6.2.	По тексту Договора.	«Собственник и Пользователь вправе, по оформленной в установленном порядке заявке, привлечь для выполнения указанных в п. 4.10. работ Исполнителя. Плата за выполненные по заявке Исполнителя работы устанавливается на основании прейскуранта Исполнителя, действующего на день выполнения работ.»
7.2.	По тексту Договора.	«Производство работ по ликвидации аварии, возникшей в Помещении по вине Собственника или Пользователя (или проживающих в этом помещении лиц), обеспечивает Исполнитель за счет средств Собственника или Пользователя.»
7.3.	По тексту Договора.	«Исполнитель несёт ответственность за сохранность общего имущества МКД только в случае совершения представителями Исполнителя виновных действий или бездействия, послуживших причиной порчи или утраты данного имущества. Факт виновных действий или бездействий подтверждается актом, составленным комиссией численностью не менее 3 человек, в составе представителей Исполнителя и членов Совета МКД.»
7.6.	По тексту договора.	«Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему Договору, если докажут, что такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. В этом случае, Стороны совместно принимают решение об исполнении Договора и проведении взаиморасчетов. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны принимают внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.»

8.9.	По тексту договора.	Заменить в пункте второй абзац на: «В случае, если по итогам сверки окажется, что Потребители не исполнили свои обязательства в полном объёме, а именно в части оплаты произведённых работ по текущему ремонту, Договор считается действующим до полного исполнения указанных обязательств, по день поступления платежа, покрывающего расходы выполненных работ по текущему ремонту.»
8.10.	Отсутствует.	«В случаях расторжения или прекращения срока действия Договора, Исполнитель обязан передать документацию, связанную с осуществлением деятельности по управлению МКД в установленные законодательством сроки, с учетом выбранного и реализуемого способа управления МКД, уполномоченному лицу в порядке и в сроки установленные постановлением Правительства от 15.05.2013г. №416. Передача документов оформляется актом передачи соответствующей документации на МКД, с приложением перечня передаваемых документов.»
8.11.	Отсутствует.	Дополнить Договор пунктом следующего содержания: «Договор подлежит расторжению, в случае аннулирования или прекращения действия лицензии на деятельность по управлению многоквартирными домами. Датой расторжения Договора будет считаться дата передачи Исполнителем обязательств, технической и иной документации на МКД лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.»

Собственники	**Исполнитель**
Председатель Совета МКД №15 корп. 1 по ул. Молодцова, г. Сертолово, ЛО, Всеволожский р-он.	Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС» (ООО «УЮТ-СЕРВИС») Юридический и фактический адрес: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 7, корп. 2 Телефоны: 8(812) 597-52-80
	ИНН 4703090358 КПП 470301001 БИК 044030653
	Северо-западный Банк Сбербанка РФ СПб. Калининское ОСБ № 2004/0791 р/сч 40702810655080183734 к/сч 30101810000000000653

Председатель Совета МКД
№15/1, ул. Молодцова

_____ Рыжова Е.С.

И.о. генерального директора
ООО «УЮТ-СЕРВИС»

_____ Сапожник А.Д.

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