ДОГОВОР № 4/2011-УО
управления многоквартирным домом

г. Сертолово "01" ноября 2011г.

Общество с ограниченной ответственностью «УЮТ-СЕРВИС», именуемое далее по тексту настоящего Договора "Управляющая организация", в лице Генерального директора Селиной Ларисы Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, **Собственники жилых помещений многоквартирного жилого дома (согласно Приложения 1)**, расположенного по адресу: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, ул. Молодцова д. 4, 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: 188650, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Сертолово, ул. Молодцова, д. 4, 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).

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 № 2и 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, 5и 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 и не входит в обязанности Управляющей организации по настоящему договору.

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

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Управляющая организация обязуется выполнять работы (оказывать услуги) в строгом соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 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. Организовать предоставление коммунальных услуг (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление) собственникам помещений в Многоквартирном доме в порядке и на условиях, предусмотренных действующими нормативно правовыми актами.

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

3.1.5. Обеспечивать надлежащее санитарное содержание общего имущества многоквартирного дома.

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

3.1.7. Своевременно, не позднее 5-ти рабочих дней как это стало известно Управляющей организации, информировать Пользователей (собственников и нанимателей) помещений многоквартирного дома о перерывах в предоставлении /ограничении предоставления коммунальных услуг, перерывах работы инженерного оборудования посредством размещения объявлений на информационных 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, на содержание общего имущества в многоквартирном доме, договоры на обслуживание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества Многоквартирного дома, любые иные договоры, необходимые для надлежащей эксплуатации многоквартирного дома.

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

3.1.15. Представлять Уполномоченному собственниками многоквартирным домом лицу отчёт об исполнении Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору. (Уполномоченное лицо выбирается собственниками многоквартирного дома числом голосов не менее 50%+ 1 голос);

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

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

3.2. При исполнении настоящего Договора Управляющая организация вправе:

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

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

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

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

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

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

3.2.7. Разрабатывать и представлять Уполномоченному лицу жилого 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 Уполномоченному лицу собственников жилых помещений план проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома: о сроках начала текущего и капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения текущего и капитального ремонта.

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

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

3.2.12. В любое время для ликвидации аварий проникнуть в любое помещение без разрешения Собственника (Нанимателя) и в его отсутствие, в присутствии сотрудника органов внутренних дел.
3.2.13. Приостановить (ограничить) до полной оплаты или прекратить исполнение Договора (предоставление услуг/ выполнение работ) в случае просрочки внесения платы по договору более трех месяцев с даты, установленной для внесения платежа.
3.2.14. Осуществлять иные права, предоставленные действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ 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 не несёт ответственности за неисполнение / ненадлежащее исполнение обязательств по договору, вызванное непредставлением/ несвоевременным или ненадлежащим предоставлением сведений Управляющей организации.
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 обязуется надлежащим образом оплачивать либо производись самостоятельно и за свой счет вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных платежей.
4.4. Собственник жилого помещения обязуется обеспечить непосредственное выполнение, а также выполнение проживающими в помещениях лицами санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных, эксплуатационных и иных предусмотренных законодательством требований, правил пользования помещениями.
4.5. Собственник жилого помещения обязуется своевременно предоставлять Управляющей компании сведения, необходимые для начисления и сбора платежей с собственников помещений многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно: о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот, об изменении количества лиц, проживающих в помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с органами социальной защиты населения, о смене собственника, с предоставлением копий документов, подтверждающих о смене собственника.
4.6. Собственник жилого помещения обязан обеспечить представителям Управляющей компании доступ в помещения многоквартирного дома, для выполнения необходимого ремонта, выполнения работ по ликвидации аварий, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, в иных необходимых случаях. Плановые осмотры и планово-предупредительный ремонт осуществляется после размещения Управляющей компанией уведомления на стенде информации.
4.7. Собственник жилого помещения обязуется своевременно представлять (обеспечить предоставление Собственниками и Нанимателями помещений) Управляющей организации и в уполномоченные органы документы, подтверждающие права на льготы лиц, пользующихся помещением (ями).
4.8. 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 осуществлять самовольный монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов без согласования с Управляющей организацией;

е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче нежилых и технических помещений или конструкций общего имущества многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки межквартирных холлов, лестничных клеток, подсобных и иных общих помещений многоквартирного дома 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 выносить на контейнерную площадку строительный и другой крупногабаритный мусор;
и) самовольно не допускать установки предохранителей и пакетных переключателей;
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 жилого помещения, его части, переустановку или установку дополнительного санитарно-технического и иного инженерного оборудования;
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 после получения уведомления от Управляющей компании.
4.12. Собственник жилого помещения имеет иные права и несёт иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

5.1. Собственник жилого помещения, в лице Уполномоченного представителя (Приложение 7), вправе контролировать качество работ и услуг, которые выполняет и предоставляет Управляющая организация, посредством присутствия при:
- осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования.
5.2. Уполномоченный представитель вправе ежегодно проводить проверку деятельности Управляющей организации по исполнению обязанностей по настоящему Договору, не вмешиваясь в финансово-хозяйственную деятельность Управляющей организации. Уполномоченный представитель не 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.
6.1.2. При принятии Собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на Общем собрании собственников помещений, включается в Цену Договора на период

выполнения таких работ. Взимание платы за капитальный ремонт начинается с первого числа месяца, в котором собственниками было принято решение о его проведении.

6.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых 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. Условия, содержащиеся в Приложении № 8 к настоящему Договору, действуют в течение 1 (одного) года с момента подписания настоящего Договора, и подлежат ежегодному пересмотру на Общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. В случае если Собственниками помещений на Общем собрании будет принято решение об изменении условий Приложения № 8 к настоящему Договору, а также в случае изменения размера платы по решению местных органов самоуправления, такие изменения оформляются в виде Дополнительного соглашения.

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

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

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

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. 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 1м^2 жилого (нежилого) помещения) Управляющую организацию. В данном случае разницу между меньшей ценой установленной Наймодателем 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).

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

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

6.3.3.Ежемесячный размер Платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж за коммунальные услуги), предусмотренный настоящим Договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, 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.
6.3.6. Управляющая компания на основании данных предоставляемых ресурсоснабжающей организацией производит корректировку размера платы за соответствующие потребленные коммунальные услуги в порядке установленном разделом 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 « О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» по отоплению -1 раз в год, по горячему и холодному водоснабжению, водоотведению – 1 раз в квартал.

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

6.4.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества и Плата за коммунальные услуги, оказываемые Управляющей организацией в соответствии с настоящим Договором, по каждому заселенному жилому помещению вносятся Управляющей 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 льготы, вносят Плату за содержание и ремонт общего имущества и Плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

При введении порядка предоставления льгот путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, граждане, имеющие право на льготы на оплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, вносят Плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.
6.4.5.Граждане, имеющие право на субсидии путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, вносят Плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.
6.4.6.Внесение Платы в порядке, указанном в п.п. 4.4.1- 4.4.7 настоящего
Договора, осуществляется Собственниками жилых помещений, Нанимателями (далее - Плательщики) на расчетный счет или в кассу Управляющей организации на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией в адрес соответствующих Плательщиков.
6.4.7.Форма и содержание указанных платежных документов для конкретных Плательщиков определяются Управляющей организацией.
6.4.8.Платежные документы на оплату услуг представляются Плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
6.4.9.Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Плательщики имеют право 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 гражданам.
6.5.2. В случае оказания услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома ненадлежащего качества, изменение размера Платы за содержание и ремонт

общего имущества определяется в порядке, установленном Правилами изменения размера платы за ненадлежащее содержание и ремонт жилого помещения или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

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

6.5.4. В случае невыполнения отдельных видов услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества дома, Управляющей организацией производится 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 Пользователя 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 Пользователь 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 не несет ответственности за убытки, причиненные Собственнику (Нанимателю) ее действиями (бездействием), совершенными во исполнение 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. Управляющая организация не несёт ответственности в случае возникновения аварии. За причинение вреда в результате аварии несёт ответственность виновное лицо, или лицо, определяемое (устанавливаемое) согласно действующему законодательству РФ.

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 жилого помещения обязано платить по требованию Управляющей организации пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

8.11. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы Управляющая организация вправе взыскать с Собственника жилых помещений понесённые в связи с проживанием данного лица расходы, убытки, а также произвести перерасчёт платы по настоящему договору, а Собственник жилого помещения 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/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 составлен в двух экземплярах и является заключенным после его подписания собственниками более 50% площади помещений в многоквартирном доме. Данный договор распространяет свое действие с «01» ноября 2011 года и действует по «31» октября 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.

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 уполномоченного лица.

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 – Сведения об уполномоченном лице, избранном общим собранием собственников для осуществления контроля за исполнением Управляющей организацией договора управления.
№ 8 – О порядке определения размера платы и осуществления расчетов по договору управления.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

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

Управляющая организация: ООО «УЮТ-СЕРВИС»
188643, Ленинградская обл., г.Сертолово, ул.Молодцова, д. 7\2.
ИНН 4703090358
КПП 470301001
ОГРН 1064703075 80
Р/счет 40702810655080183734 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ
БИК 04403063
К/счет 30101810500000000653
ОКПО 96149250
Тел. 597-52-80

Подписи сторон:

Управляющая организация
Генеральный директор

(Селина Л.Н.)

Собственник жилого помещения
Согласно Приложения 1.

Приложение № 2
К Договору управления многоквартирным домом
№ И/2011-110 от «01» 11 2011года

г. Сертолово 2011г.

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 № _____ от 2011 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 №4 по улице Молодцова

№	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	нет
	лестницы	имеется
	чердак	
	технический подвал	
	другое	
2.	Крыша	Рулонная по железобетонным плитам
3.	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:	
	фундамент	железобетонный
	несущие стены	крупнопанельные
	плиты перекрытий	Железобетонные плиты
	балконные и иные плиты	железобетонные
	другое	
4.	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе:	
	окна помещений общего пользования	двойные створные
	двери помещений общего пользования	щитовые окрашены
	перила	железные
	парапеты	железные
	другое	

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

№	Наименование объекта	Описание и назначение объекта
	многоквартирного дома, в том числе:	
	Элеваторный узел	имеется
	Мусорная камера	имеется
	Домофон	имеется

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

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

Приложение № 3
к договору № 4/2011-110
от "01" 11 2011 г.

А К Т
осмотра многоквартирного дома №4 по улице Молодцова

г.Сертолово 2011г.

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, ул. Молодцова д.4 и придомовой территории и составили настоящий акт.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние (дефекты, процент износа)
1. Фундамент	железобетонный	удовлетворительное
2.Стены: -наружные -перегородки	Крупнопанельные гипсобетонные	удовлетворительное удовлетворительное
3.Фасад: -балкон - лоджии -водоотводящее устройство	Имеются имеются внутренний водосток	удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное
4. Кровля	Рулонная по железобетонным плитам	удовлетворительное
5.Перекрытие: - чердачные -междуэтажные	железобетонные железобетонные	удовлетворительное удовлетворительное
6.Полы	бетонная стяжка	удовлетворительное
7.Окна	двойные створные	удовлетворительное
8.Двери	деревянные, железные	удовлетворительное
9.Система инженерного оборудования -отопление -горячее водоснабжение -водопровод -канализация -вентиляция -газоснабжение -телевидение -электроснабжение -мусоропровод -лифт	 центральный централизованное центральный центральный естественная природный газ кабельное скрытая проводка имеется имеется	 удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное удовлетворительное

Придомовая территория Газоны и зеленые насаждения	S = кв.м. S = кв.м.	усовершенствованное покрытие
Контейнерная площадка	-	-

Подписи сторон:

От Управляющей организации
Генеральный директор
ООО «УЮТ-СЕРВИС»

_____ Л.Н. Селина

Зам. генерального директора
ООО «УЮТ-СЕРВИС»

_____ А.Д.Сапожник

М.П.

Собственник(и) помещения(й)
многоквартирного дома
(или иные лица) согласно Приложения 1.

_____

Приложение № 4
к договору № И/2011-110
от "01" ноября 2011 г.

Перечень
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Молодцова д. 4

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ПЕРИОДИЧНОСТЬ
	1.Содержание помещений общего пользования	
1.1.	Подметание полов во всех помещениях общего пользования	3 раза в неделю
1.2.	Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	3 раза в неделю
1.3.	Влажная уборка во всех помещениях общего пользования с предварительным обметанием пыли с потолков и стен	1 раз в месяц
1.4.	Мытье окон	1 раз в год
1.5.	Удаление мусора из мусороприемных камер	3 раза в неделю
1.6.	Очистка и уборка мусорных камер	3 раза в неделю
1.7.	Мытье и протирка закрывающих устройств мусоропровода	1 раз в неделю
1.8.	Дезинфекция и мытье всех элементов мусоропровода	1 раз в месяц
1.9.	Устранение засора мусоропровода	При возникновении засора
1.10.	Дезинфекция контейнера для сбора мусора	1 раз в месяц
	2.Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
2.1.	Подметание земельного участка в теплый период с усовершенствованным покрытием	3 раза в неделю
2.2.	Уборка мусора с газона	3 раза в неделю
2.3.	Очистка урн от мусора	Ежедневно
2.4.	Уборка территории при отсутствии снегопадов, в то числе от наледи и льда	3 раза в неделю
2.5.	Посыпка пешеходных дорожек песком или песком с хлоридами (в период гололеда)	1 раз в сутки (при гололеде)
2.6.	Сдвижка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости (начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада)
2.7.	Вывоз твердых бытовых отходов	3 раза в неделю
2.8.	Вывоз крупногабаритных и строительных отходов	До 5 раз в неделю (по мере накопления)
	3.Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
3.1.	Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в год
3.2.	Консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
3.3.	Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	По мере необходимости: летом – в течение 3 суток зимой - в течение 1 суток
3.4.	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, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год

4. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт		
4.1.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств, в т.ч.: - проверка исправности канализационных вытяжек; - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах; - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в год 1 раз в год 1 раз в год
4.2.	Аварийное обслуживание на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, канализации, энергоснабжения	Постоянно
4.3.	Дератизация (борьба с грызунами) по договору со специализированной организацией	Согласно договора, со специализированной организацией - 1 раз в месяц
5.Устранение аварии и выполнение заявок населения		В течение суток
5.1.	Выполнение заявок население: - протечка кровли - нарушение водоотвода - неисправность осветительного оборудования помещений общего пользования -неисправность электрической проводки оборудования - неисправность лифта (с момента получения заявки)	

Приложение № 5
к договору № И/2011-110
от "01" ноября 2011 г.

Перечень дополнительных работ, услуг по содержанию и ремонту Общего имущества жилого дома №4 по улице Молодцова

Перечень работ, услуг	Периодичность или объемы их выполнения	Гарантийный срок выполнения ремонтных работ	Годовая стоимость работ, услуг, тыс.руб
Подготовка дома к сезонной эксплуатации:			
- установка светильников	**7 шт.**	**2011 год**	**4,2**
Дополнительные работы:			
-установка информационного стенда	**7 шт.**	**2011 год**	**10,5**
Общая стоимость работ (услуг)	–	-	14,7

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

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

Приложение № 6
к договору № Н/2011-110
от «01» 11 2011 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	не позднее 3х рабочих дней после обращения в

требованию пользователя помещения или Заказчиков и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	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

Приложение № 8
К договору № Н/2011-110
От 01 ноября 2011г.

Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома по ул. Молодцова, д.4

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

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

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

- холодное водоснабжение – 33,25 руб. за 1 $м^3$ (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 186-п от 12.11.2010г.) Поставщик ОАО «Сертоловский Водоканал».
- водоотведение – 11,20 руб. за 1 $м^3$ (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 186-п от 12.11.2010г.) Поставщик ОАО «Сертоловский Водоканал».
- горячее водоснабжение – 86,97 руб. за 1 $м^3$. Поставщик ОАО «Тепловые сети и котельные».

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

- холодное водоснабжение – 181,88 руб. с человека (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 186-п от 12.11.2010г.) Поставщик ОАО «Сертоловский Водоканал».
- водоотведение – 102,14 руб. с человека (приказ комитета по тарифам и ценовой политике № 186-п от 12.11.2010г.) Поставщик ОАО «Сертоловский Водоканал».
- горячее водоснабжение – 317,43 руб. Поставщик ОАО «Тепловые сети и котельные».

3) плата за отопление:

Ваш дом не оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, плата за отопление в Вашем доме определяется согласно нормативов потребления коммунальной услуги по отоплению, на основании постановления Правительства Ленинградской области № 313 от 24.11.2010г. 1971 - 1999 годов – норматив 0,0166 Гкал/$м^2$. На основании приказа комитета по тарифам и ценовой политике № 163-п от 22.10.2010г. тариф на тепловую энергию ОАО «Тепловые сети и котельные» на 2011 год составляет 1581,20 руб./Гкал.

Стоимость отопления по дому с 1 января 2011 года составляет:
0,0166 Гкал/$м^2$ Х 1581,20 руб./Гкал. = 26,25 руб./$м^2$.

3. Размер платы за содержание и ремонт жилых помещений для собственников и нанимателей, проживающих в муниципальных жилых помещениях по договорам социального найма определяются в следующих размерах:

Вид платежа	Ставка, руб. за 1 кв.м жилой площади для коммунальных квартир	Ставка, руб. за 1 кв.м общей площади для отдельных квартир
Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома	26,60 руб.	19,00 руб.
Вывоз ТБО	4,73 руб.	3,38 руб.
Содержание внутридомовых газовых систем	0,27 руб.	0,19 руб.
Содержание и комплексное обслуживание лифтов:		
- для граждан, проживающих на 1 этажах	2,44 руб.	1,74 руб.
- для граждан, проживающих на вторых этажах и выше	3,25 руб.	2,32 руб.

4. На период расчетов за услуги, определенные настоящим приложением, Управляющая организация использует следующие платежные документы:
   - для собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений – счета-извещения;
   - для наймодателей жилых помещений – счета на оплату услуг, работ;
   - для целей выставления пеней – счета на оплату пеней.

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

Пронумеровано и прошито
46 (сорок шесть)
_____листов
Генеральный директор
ООО «УЮТ-СЕРВИС»
_____Л.Н. Селина