Договор № 3
управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: Тульская область, г. Тула, Ленинский район, Хрущевский сельский округ, сельский поселок Плеханово, улица Заводская, дом 30

г. Тула **« 22 » июня 2015г.**

Общество с ограниченной ответственностью УК «Стройкомплект», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Комаровой Олеси Николаевны, действующего на основании Устава с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Проект-П», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Канатчикова Алексея Александровича, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Тульская область, г. Тула, Ленинский район, Хрущевский сельский округ, сельский поселок Плеханово, улица Заводская, дом 30, (далее по тексту – МКД), решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД и лиц, указанных в ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – пользователи помещений в МКД).

1.3. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются ГК РФ, ЖК РФ, Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", и другими правовыми актами, регламентирующими правоотношения в сфере управления многоквартирными домами, в т.ч. в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности и защиты прав потребителей, а также решениями общего собрания Собственников помещений в МКД.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Застройщика 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 пользователям помещениями в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2. Место исполнения настоящего Договора – многоквартирный дом, расположенный по адресу: Тульская область, г. Тула, Ленинский район, Хрущевский сельский округ, сельский поселок Плеханово, улица Заводская, дом 30. Состав общего имущества МКД, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться управление по настоящему Договору, определяется в соответствии с проектной и технической документацией на МКД с учетом норм действующего законодательства, в т.ч. Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", а также условий настоящего Договора. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе. В состав общего имущества МКД может включаться

внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества МКД может включаться внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов МКД, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с настоящим пунктом Договора, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД является внешняя граница стены МКД, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества МКД, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в МКД в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания) содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также перечень коммунальных услуг, которые обязуется предоставлять Управляющая организация в МКД в рамках настоящего Договора, а также периодичность и сроки их выполнения (оказания), содержащиеся в Приложении № 1 к настоящему Договору, могут быть изменены с учетом предложений Управляющей организации исключительно по соглашению Сторон настоящего Договора, оформленному письменным дополнительным соглашением к настоящему Договору, подписанным Сторонами. Работы и услуги, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, Управляющая организация вправе выполнять (оказывать) как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц (подрядчиков(субподрядчиков), исполнителей (соисполнителей), для чего отдельного согласия Застройщика (помимо настоящего Договора) не требуется.

2.4. Условия выполнения (оказания) Управляющей организацией работ (услуг) по управлению МКД и по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, не указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, согласовываются Сторонами в письменном дополнительном соглашении к настоящему договору, при этом указанные дополнительные работы (услуги) выполняются (оказываются) Управляющей организации за счет дополнительной платы к плате за содержание помещения, установленной настоящим Договором для перечня работ (услуг), указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Срок действия Договора

3.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до заключения договора управления МКД с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса или выбранной на общем собрании собственников помещений в МКД.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Приступить к управлению МКД с «01» августа 2015 года, но не ранее даты выдачи лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

4.1.2. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего Договора, действующим законодательством, с учетом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества в МКД, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения МКД.

4.1.3. Надлежащим образом осуществлять управление МКД, выполнять (оказывать) работы (услуги), указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.
4.1.4. Осуществлять управление МКД, выполнять (оказывать) работы (услуги), указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, в пределах денежных средств, полученных от Собственников и пользователей помещениями в МКД в качестве платы за содержание жилого помещения по настоящему Договору.
4.1.5. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами".
4.1.6. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и пользователях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров.
4.1.7. Осуществлять подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в МКД для их рассмотрения Застройщиком или общим собранием Собственников помещений в МКД, в том числе:
4.1.7.1. Разработку (при необходимости) с учетом Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
4.1.7.2. Осуществлять расчет финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.
4.1.7.3. Осуществлять подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
4.1.8. Организовывать оказание услуг и выполнение работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в том числе:
4.1.8.1. Определять способ оказания услуг и выполнения работ.
4.1.8.2. Готовить задания для исполнителей, подрядчиков (соисполнителей, субподрядчиков) услуг и работ.
4.1.8.3. Выбирать исполнителей (соисполнителей) услуг и подрядчиков (субподрядчиков) работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
4.1.8.4. Заключать договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД без отдельного согласия на это Застройщика и Собственников.
4.1.8.5. Заключать договоры энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления Собственникам помещений в МКД и пользователям помещений в МКД коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем (в случаях, предусмотренных действующим законодательством).
4.1.8.6. Заключать иные договоры, направленные на достижение целей управления МКД, обеспечение безопасности и комфортности проживания в МКД без отдельного согласия на это Застройщика и Собственников.
4.1.8.7. Осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД исполнителями, подрядчиками (соисполнителями, субподрядчиками) этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества.
4.1.8.8. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями, подрядчиками (соисполнителями, субподрядчиками) услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.
4.1.9. Взаимодействовать с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД.
4.1.10. Организовывать и осуществлять расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая услуги и работы по управлению МКД, в том числе:
4.1.10.1. Начислять обязательные платежи и взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в МКД (в части платы за содержание помещения) в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
4.1.10.2. Оформлять платежные документы и направлять их Собственникам и(или) пользователям помещений в МКД в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего Договора.
4.1.10.3. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание помещения, предусмотренную действующим жилищным законодательством, в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
4.1.11. Обеспечивать Застройщику и Собственникам возможность осуществления контроля за выполнением перечня услуг и работ, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, достижением целей деятельности по управлению МКД, а именно:
4.1.11.1. Ежегодно предоставлять Собственникам отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год -

не позднее первого квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации.
4.1.11.2. Раскрывать информацию о деятельности по управлению МКД в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.
4.1.11.3. Принимать и рассматривать заявки, предложения и обращения Застройщика, Собственников и пользователей помещениями в МКД.
4.1.11.4. При наличии инициативы со стороны Застройщика и Собственников обеспечивать участие уполномоченных представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в том числе при их приемке.
4.1.12. Приступить к предоставлению коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в МКД, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, не ранее даты начала поставки соответствующего коммунального ресурса по заключенному в письменной форме договору о приобретении коммунального ресурса между Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
4.1.13. Прекратить предоставление коммунальных услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, с даты расторжения настоящего Договора по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного в письменной форме Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.
4.1.14. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД.
4.1.15. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.
4.1.16. Осуществлять прием и передачу в органы регистрационного учета документов для регистрации и снятия с регистрационного учета граждан Российской Федерации, проживающих (пребывающих) в МКД, а также осуществлять подготовку необходимых для этих целей документов в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
4.1.17. Изменять размер платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
4.1.18. Обеспечивать установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия Собственниками помещений в МКД решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание помещения, если иной срок не установлен таким решением. При этом обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета не включает в себя оплату стоимости коллективного (общедомового) прибора учета, стоимости разработки проекта на его установку и стоимости работ по его установке.
4.1.19. Нести ответственность за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества в пределах границы общего имущества в МКД и внешних границ сетей инженерно-технического обеспечения МКД, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, т.к. организация, осуществляющая поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и внешних границ сетей инженерно-технического обеспечения МКД.
4.1.20. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
4.1.21. Представлять Собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта МКД (при принятии общим собранием Собственников решения о необходимости осуществления капитального ремонта МКД и об оплате расходов на проведение капитального ремонта МКД).
4.2. Управляющая организация обязана, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.
4.3. Управляющая организация имеет право:
4.3.1. Самостоятельно определять порядок, способ и сроки (в случае, если указанные сроки не установлены действующим законодательством и (или) не указаны в Перечне услуг и работ, указанном в Приложении № 1 к настоящему Договору) выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. с привлечением третьих лиц (подрядчиков, исполнителей (субподрядчиков, соисполнителей) без отдельного согласования с Застройщиком и Собственниками.
4.3.2. Осуществлять расчеты с Собственниками и пользователями помещениями в МКД при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

При привлечении представителей для осуществления расчетов с Собственниками и пользователями помещениями в МКД Управляющей организацией при взимании платы за содержание помещения, а ресурсоснабжающими организациями –при взимании платы за коммунальные услуги, согласие указанных субъектов персональных данных на передачу персональных данных таким представителям не требуется.

4.3.3. В установленном действующим законодательством порядке взыскивать с Собственников и(или) пользователей помещений в МКД, несвоевременно и(или) не в полном объеме вносящих в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения, сумму неплатежей, пеней и ущерба, причиненного несвоевременным и (или) неполным внесением указанной платы, в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

4.3.4. В случае истечения срока нормативной эксплуатации МКД (общего имущества МКД) оказывать услуги и выполнять работы, перечень которых указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, в зависимости и с учетом фактического технического состояния МКД (общего имущества МКД).

4.3.5. Требовать от Собственников и пользователей помещений в МКД исполнения своевременно и в полном объеме обязательств, предусмотренных действующим законодательством, а также условиями настоящего Договора.

4.4. Управляющая организация имеет, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.5. Собственники обязаны:

4.5.1. Своевременно (ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения, а в пользу ресурсоснабжающих организаций - плату за коммунальные услуги на основании предъявленных ими платежных документов и нести ответственность за несвоевременное и(или) не в полном объеме внесение указанной платы.

4.5.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.5.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.5.4. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (если иная периодичность не установлена действующим законодательством), для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества в МКД - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.5.5. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных соответствующими потребителями сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев (если иная периодичность не установлена действующим законодательством).

4.5.6. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.5.7. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об изменении собственника (собственников) помещений в МКД не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений с представлением подтверждающих документов.

4.5.8. Своевременно осуществлять за свой счет капитальный ремонт общего имущества МКД.

4.5.9. Поддерживать принадлежащие им жилые (нежилые) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

4.5.10. Своевременно проводить общие собрания Собственников по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания Собственников, в т.ч. в целях принятия решений о проведении капитального ремонта МКД, о проведении текущего ремонта общего имущества в МКД, об утверждении платы за содержание помещения по истечении периода действия утвержденной платы за содержание помещения и т.д.

4.5.11. Немедленно принимать меры по устранению выявленных дефектов в случае, если физический износ общего имущества МКД достигнет установленного законодательством Российской Федерации о техническом

регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не будет обеспечивать безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц в МКД, государственного или муниципального имущества в МКД (при наличии).

4.6. Собственники обязаны, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством.

4.7. Собственники (пользователи помещениями в МКД) не вправе в т.ч.:

4.7.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки.

4.7.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации и теплоснабжающей организации.

4.7.3. Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом (нежилом) помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД.

4.7.4. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.

4.7.5. Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

4.7.6. Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

4.7.7. Самовольно демонтировать, монтировать, ремонтировать общее имущество МКД, в отношении которого Управляющей организацией будет осуществляться управление по настоящему Договору, за исключением случаев ликвидации аварийных ситуаций.

4.8. Собственники вправе:

4.8.1. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

4.8.2. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполняемых работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.8.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.8.4. В случаях, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание помещения.

4.8.5. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен МКД, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.9. Собственники имеют, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.10. Пользователи помещений в МКД обязаны:

4.10.1. Своевременно (ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить в пользу Управляющей организации плату за содержание помещения, а в пользу ресурсоснабжающих организаций - плату за коммунальные услуги на основании предъявленных ими платежных документов и нести ответственность за несвоевременное и(или) не в полном объеме внесение указанной платы.

4.10.2. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

4.10.3. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией.

4.10.4. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое

или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца (если иная периодичность не установлена действующим законодательством), для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ в отношении общего имущества в МКД - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.10.5. Допускать представителей Управляющей организации и ресурсоснабжающих организаций в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных соответствующими потребителями сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, предусмотренном действующим законодательством, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев (если иная периодичность не установлена действующим законодательством).

4.10.6. Информировать Управляющую организацию в письменной форме об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

4.10.7. Поддерживать занимаемые ими жилые (нежилые) помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ними, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми (нежилыми) помещениями, а также правила содержания общего имущества в МКД.

4.11. Пользователи помещения в МКД обязаны, помимо указанных в настоящем Договоре обязательств, исполнять и иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

4.12. Пользователи помещений в МКД имеют право:

4.12.1. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых услуг и выполняемых работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.12.2. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить пользователям помещений в МКД в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

4.12.3. В случаях, в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание помещения.

4.13. Пользователи помещений в МКД имеют, помимо указанных в настоящем Договоре прав, и иные права, предусмотренные действующим законодательством, решениями общего собрания Собственников.

5. Цена Договора, размер платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги и порядок ее внесения

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги, которую обязаны вносить лица, указанные в ст. 153 ЖК РФ, в период действия настоящего Договора.

5.2. Размер платы за содержание помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, составляет на период с «01» августа 2015 года по «31» июля 2015 года 16 рублей 91 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц, в кроме того услуги специализированных организаций по охране придомовой территории 10 рублей 89 копеек за 1 кв.м. общей площади помещения в месяц в месяц.

5.3. До окончания текущего периода действия размера платы за содержание помещения Собственники обязуются провести общее собрание Собственников помещений в МКД и принять решение об утверждении размера платы за содержание помещения на следующий период, но не менее, чем на один год, исходя из стоимости услуг и работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, с учетом предложений Управляющей организации, но не менее размера платы, действующего в текущем периоде.

5.4. В случае, если общее собрание собственников помещений в МКД, указанное в п. 5.3. настоящего Договора, не было проведено и(или) не приняло решение об утверждении размера платы за содержание помещения на следующий период, то такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из стоимости услуг и работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, с учетом предложений Управляющей организации, но не менее размера платы, действующей в текущем периоде и на период не менее чем один год. При этом Управляющая организация имеет право начислять, а Собственники и пользователи помещениями в МКД, обязаны вносить плату за содержание помещения в утвержденном органом местного самоуправления размере, начиная с первой календарной даты соответствующего периода ее действия.

5.5. Со дня, следующего за днем истечения текущего периода действия утвержденной общим собранием Собственников помещений в МКД либо органом местного самоуправления платы за содержание помещения до утверждения платы за содержание помещения на следующий период общим собранием Собственников помещений в МКД либо органом местного самоуправления Управляющая организация имеет право начислять, а Собственники и пользователи помещений в МКД, обязаны вносить плату в размере, утвержденном на предыдущий период действия платы.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с действующим законодательством исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в соответствии с действующим законодательством. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги применяются новые тарифы со дня их вступления в силу в соответствии с нормативным актом. Порядок расчета платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством.
5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством.
5.8. Изменение размера платы за содержание помещения в случае оказания услуг и выполнения работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.
5.9. Плата за содержание помещения вносится Собственниками и пользователями помещениями в МКД ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в пользу Управляющей организации. Плата за коммунальные услуги вносится Собственниками и пользователями помещениями в МКД ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, в пользу соответствующих ресурсоснабжающих организаций.
5.10. Плата за содержание помещения и плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных соответственно Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.
5.11. В случае, если размер вносимой нанимателем жилого помещения в МКД платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с Управляющей организацией порядке.
5.12. Неиспользование Собственниками и(или) пользователями помещений в МКД помещений не является основанием невнесения платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.
5.13. Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.
5.14. Наймодатель, Управляющая организация, ресурсоснабжающие организации обязаны информировать в письменной форме Собственников и пользователей помещениями в МКД об изменении соответственно размера платы за содержание помещения и платы за коммунальные услуги не позднее чем за десять дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за содержание помещения и плата за коммунальные услуги в ином размере посредством размещения указанной информации на официальном сайте Управляющей организации, ресурсоснабжающей организации и(или) на платежных документах.
5.15. Собственники самостоятельно за счет собственных средств несут расходы по оплате работ по капитальному ремонту МКД, установке и приобретению коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Данные расходы не входят в состав платы по настоящему договору.

6. Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ Управляющей организацией по настоящему Договору

6.1. Застройщик и Собственники имеют право осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в порядке предусмотренном настоящим договором и действующим законодательством.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством с учетом объема принятых на себя по настоящему Договору обязательств.
7.2. Управляющая организация несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за ненадлежащее предоставление коммунальных услуг в пределах границы общего имущества в МКД и внешних границ сетей инженерно-технического обеспечения МКД, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, т.к. организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и внешних границ сетей инженерно-технического обеспечения данного дома.
7.3. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД, возникшее в результате неоказания

11.3. Собственники и пользователи помещениями в МКД дают свое согласие Управляющей организации на обработку их персональных данных в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору.
11.4. Режим работы Управляющей организации: понедельник-четверг: с 09:00 до 18:00, пятница с 09:00 до 18:00, обед с 13:00 до 13:48, выходные дни: суббота, воскресенье. Контактный телефон Управляющей организации: 8 (4872) 252-333, телефон аварийно-диспетчерской службы 8 902-847-48-68.
11.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
11.6. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются: Приложение № 1 - ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

12. Подпись Управляющей организации

12.1. Общество с ограниченной ответственностью УК "СТРОЙКОМПЛЕКТ", ИНН 7107107599, КПП 710701001,ОГРН 1157154015622, в филиал «Тульский» ООО КБ «Аресбанк», р/с 40702810400011502625, к/с 30101810300000000792, БИК 047003792.
Юридический адрес: 300041 г. Тула, ул. Каминского, д.31а, оф.21

Директор _____ **О.Н.Комарова**

13. Подпись Застройщика

13.1. Общество с ограниченной ответственностью «Проект-П», ИНН 7107542633, КПП 710701001, ОГРН 1137154014216, в филиале «Тульский» ООО КБ «Аресбанк», р/с 40702810400011302197, к/с 30101810300000000792
Юридический адрес: 300041, г. Тула, ул. Каминского, д.31а, оф.21

Директор _____ **А.А. Канатчиков**