

ДОГОВОР № 01/E27
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
г. Тула, ул. Ершова, д.27

г. Тула

«01» апреля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новый город» (сокращенно: ООО «Новый город»), ОГРН № 1077154008953, ИНН № 7107502905, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Дорогова Сергея Владимировича, действующего на основании лицензии № 000063 от 14.04.2015 г. на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, выданной Государственной жилищной инспекцией Тульской области, на основании решения лицензионной комиссии Тульской области от 14.04.2015г. № 67, и Устава, с одной стороны, и Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Ершова, д.27(далее по тексту – «Многоквартирный дом»), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор управления Многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами на основании решения общего собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме о выборе Управляющей организации (Протокол от 25.03.2016 г. № 1).

1.2. Настоящий Договор является многосторонним Договором смешанного типа. Условия настоящего Договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила предоставления коммунальных услуг), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 (далее - Правила содержания общего имущества), и Правилами 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 (далее - Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Предмет Договора.

2.1. Целью настоящего Договора является обеспечение управления Многоквартирным домом, обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, безопасного состояния Многоквартирного дома, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации, надлежащего содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление Собственникам и лицам, на законном основании пользующимся помещениями Собственников в Многоквартирном доме, коммунальных услуг.

2.2. В соответствии с настоящим Договором Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного в пункте 10.1 настоящего Договора срока за плату, указанную в разделе 5 настоящего Договора, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, включающий оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности и в порядке, установленном настоящим Договором; предоставлять Собственникам и лицам, на законном основании пользующимся помещениями

Собственников в Многоквартирном доме, коммунальные услуги в соответствии с пунктами 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора; осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Основные характеристики Многоквартирного дома на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Состав общего имущества Многоквартирного дома и его техническое состояние, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Уполномоченными лицами (представителями) Собственников являются председатель и члены Совета Многоквартирного дома (при отсутствии Совета Многоквартирного дома – уполномоченное лицо Собственников). Сведения об указанных лицах и их контактных телефонах, а также порядок изменения такой информации, приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов Российской Федерации.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников в Многоквартирном доме исходя из Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень услуг и работ, и(или) Правила оказания услуг, выполнения работ), в соответствии с перечнем и периодичностью, указанным в Приложении № 4 к настоящему Договору (далее – Перечень услуг и работ), и последующими изменениями и дополнениями к нему услуг и работ, в том числе работ по текущему ремонту общего имущества, на основании актов осмотра общего имущества, в пределах стоимости таких услуг и работ, утвержденной общим собранием Собственников либо определенной в порядке, установленном настоящим Договором.

Работы и услуги, не включенные в Договор, оплачиваются Собственниками дополнительно.

3.1.3. Предоставлять Собственнику и лицам, на законном основании пользующимся его помещением в Многоквартирном доме (потребителям), коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья и не причиняющие вреда их имуществу, а именно:

- а) холодное водоснабжение;**
- б) горячее водоснабжение;**
- в) водоотведение;**
- г) теплоснабжение (отопление).**

3.1.4. С целью обеспечения коммунальными услугами Собственника и лиц, пользующихся его помещением в Многоквартирном доме на законных основаниях, заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, указанных в подпункте 3.1.3. пункта 3.1. настоящего Договора, от своего имени и в интересах Собственников. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых в Многоквартирный дом коммунальных ресурсов.

3.1.5. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с

перерывами, превышающими установленную продолжительность, провести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, принимать круглосуточно от Собственника и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, заявки по телефонам, оперативно устранять причины аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственников или потребителей, в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Размещать сведения о своей деятельности в соответствии со Стандартом раскрытия информации о деятельности управляющих организаций, в течение срока действия настоящего Договора путем размещения информации на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: <http://www.reformagkh.ru>, а также на информационных стендах в помещении Управляющей организации и на сайте Управляющей организации: <https://novgorod71.ru/>.

3.1.8. Хранить техническую документацию на Многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора. Постоянно обновлять техническую документацию и относящиеся к управлению Многоквартирным домом базы данных, вносить изменения в техническую документацию, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров.

3.1.9. Осуществлять действия, направленные на выполнение работ и предоставление услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, а именно:

3.1.9.1. Проводить выбор организаций, в том числе специализированных, для выполнения работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и заключать с ними договоры либо обеспечивать выполнение работ и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме самостоятельно, а также контролировать исполнение договорных обязательств указанными организациями.

3.1.9.2. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам.

3.1.9.3. Осуществлять подготовку Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.1.9.4. Согласовывать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, на законном основании пользующимися его помещением в Многоквартирном доме, время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение устно либо посредством письменного уведомления о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 (три) рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать: дату и время проведения работ, вид работ, продолжительность их проведения, номер телефона, по которому Собственник или лица, на законном основании пользующиеся его помещением в Многоквартирном доме, вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления, должность, фамилию, имя, отчество лица, ответственного за проведение работ.

3.1.10. Оформлять работы (услуги), оказываемые (проводимые) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также неотложные непредвиденные услуги и работы, актами выполненных работ и направлять их председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу Собственников). В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ указанное лицо обязано подписать его или направить мотивированный отказ от приемки работ (услуг). По истечении указанного срока, при отсутствии мотивированного отказа, работы (услуги) считаются принятыми Собственниками.

3.1.11. Направлять своего представителя для составления акта по фактам причинения вреда имуществу Собственника(-ов), по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества, непредоставления коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.12. Осуществлять ввод в эксплуатацию установленного Собственником индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, и приступить к

осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги, исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1 (первого) числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

3.1.13. При наличии в Многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса, ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Представлять Собственнику по его требованию в течение 1 (одного) рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.

3.1.14. Принимать от Собственников плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

Принимать от нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также плату за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.15. Организовать и вести прием Собственников и лиц, на законном основании пользующихся помещением Собственника в Многоквартирном доме, по вопросам, касающимся данного Договора. Рассматривать их претензии, предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в сроки, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.16. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению, которые возможно проводить в Многоквартирном доме. Проводить и (или) обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенные решением общего собрания Собственников, в т.ч. заключать энергосервисные договоры.

3.1.17. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома, при выборе Собственниками в качестве способа формирования фонда капитального ремонта – формирование его на специальном счете.

3.1.18. Все обязательные услуги и работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме входящие в Минимальный перечень услуг и работ считаются предусмотренными в Договоре независимо от решения общего собрания Собственников, а выполнение неотложных услуг и работ, которые невозможно было предвидеть при заключении Договора, должно быть дополнительно компенсировано Собственниками.

О необходимости выполнения неотложных непредвиденных услуг и работ по их видам и объемам, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора, Управляющая организация обязана проинформировать Собственников в разумный срок, при возможности предварительного уведомления — до начала выполнения таких работ. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников.

При выполнении неотложных непредвиденных услуг и работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, указанных в Приложениях №4 к настоящему Договору.

3.1.19. Информировать Собственников об изменении размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и (или) тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг путем размещения в платежном документе (квитанции) уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты выставления платежных документов (квитанций).

3.1.20. Представлять Собственникам отчет об исполнении настоящего Договора за истекший

календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до истечения срока его действия. Отчет предоставляется устно на общем годовом собрании Собственников, а если такое общее собрание не проводится, то в письменной форме путем размещения отчета на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников, а также на официальном сайте в сети Интернет определенном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти: <http://www.reformagkh.ru>, на официальном сайте Управляющей организации <https://novgorod71.ru/>. Одновременно письменная форма отчета храниться в помещении Управляющей организации. Отчет должен быть представлен Собственнику Управляющей организацией незамедлительно после предъявления соответствующего требования, для ознакомления в помещении Управляющей организации. Собственник или лицо, пользующееся его квартирой в Многоквартирном доме, имеет право изготовить за свой счет и своими силами копии предоставленных документов.

В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре; а также порядок использования целевых средств Собственников на проведение ремонтных (в т.ч. непредвиденных) работ (услуг); информация о суммах, перечисленных Управляющей организацией в адрес поставщиков коммунальных ресурсов; информация о полученных доходах от использования общего имущества Собственников; информация о количестве обращений, поступивших в Управляющую организацию от Собственников, о количестве аварийных заявок, количестве проверок, проведенных контролирующими органами за прошедший год; отдельно отражается состояние платежной дисциплины Собственников: долг на начало отчетного периода, предъявленные к оплате суммы, поступившие от Собственников платежи, задолженность на конец отчетного периода.

3.1.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Привлекать на основании агентского договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, ресурсоснабжающие организации, а также иных лиц в целях:

- снятия показаний коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов;
- начисления и сбора платы за коммунальные услуги, потребленные в жилых и нежилых помещениях, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды (ОДН);
- доставки платежных документов (квитанций) Собственникам за коммунальные услуги.

3.2.3. Требовать от Собственников внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.4. В установленном нормативно-правовыми актами Российской Федерации порядке, взыскивать с виновных сумму неплатель и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также стоимости иных услуг и работ, которые составляют предмет Договора, и платы за коммунальные услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.5. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате соответствующей коммунальной услуги.

3.2.6. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом Собственником жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета используемых коммунальных услуг, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

3.2.7. Производить начисление размера платы за коммунальные услуги по нормативам потребления коммунальных услуг с применением повышающих коэффициентов, утвержденных органом государственной власти Тульской области, если Собственники, при наличии технической возможности установки коллективных (общедомовых), индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета используемых коммунальных ресурсов, не обеспечили в установленном порядке оснащение и (или) введение в эксплуатацию таких приборов учета, а также в иных случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.7.1. Производить расчет платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 N 344), распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.

3.2.8. В случае обнаружения в ходе проверки недостоверности переданных Собственником сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, зафиксированных в акте проверки, а при их отсутствии - по нормативу потребления, исходя из фактического количества проживающих (в том числе временно).

3.2.9. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение, в заранее согласованное с ним дату и время, представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу, находящегося в жилом или нежилом помещении, снятия показаний приборов учета коммунальных ресурсов, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, а для ликвидации аварий - в любое время суток.

Требовать от Собственника полного возмещения ущерба и расходов, связанные с его устранением, возникших по его вине, в т.ч. в связи с не обеспечением допуска в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, работников аварийных служб для профилактического осмотра и проведения безотлагательных работ.

3.2.10. Проводить мероприятия по временному приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг в помещении Собственника, в случае неполной оплаты предоставленных коммунальных услуг, самостоятельно или совместно с ресурсоснабжающими организациями, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

Предъявлять стоимость работ по ограничению и повторному восстановлению предоставления коммунальных услуг к оплате Собственнику, в помещение которого приостанавливалась подача коммунальных услуг.

3.2.11. По запросу председателя и (или) членов Совета Многоквартирного дома (уполномоченного лица Собственников) предоставлять сведения о Собственниках, имеющих задолженность по оплате услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, и коммунальных услуг, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.12. Требовать от Собственника приведения в соответствии с проектной документацией внутренние инженерные сети, если проведенное переустройство помещения оказывает влияние на надлежащую работу и состояние инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в

Многоквартирном доме.

3.2.13. Оказывать услуги и выполнять работы, не предусмотренные в составе Перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием Собственников, либо не входящие в Минимальный перечень услуг и работ, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в Многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, пожарный надзор, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая организация обязана проинформировать Собственников. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников.

3.2.14. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и иного оборудования, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, по заявке Собственника, за дополнительную плату, в соответствии с утвержденным Управляющей организацией прейскурантом цен или согласованной Сторонами калькуляцией (сметой) в каждом отдельном случае.

3.2.15. Представлять интересы Собственников в контрольных и надзорных органах государственной власти, местного самоуправления, судебных инстанциях и третьими лицами по вопросам, связанным с управлением, содержанием и ремонтом Многоквартирного дома.

3.2.16. Заключать от имени Собственников, на основании решений общих собраний Собственников, договоры на предоставление в пользование общего имущества Собственников для размещения рекламных конструкций, вывесок, использования части земельного участка, аренды помещений и иного имущества, в соответствии с определенной на общем собрании Собственников ценой за пользование.

3.2.17. Использовать безвозмездно помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.18. Размещать на платежных документах рекламу.

3.2.19. В течение срока действия Договора, Управляющая организация вправе созывать и проводить общие собрания Собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату по Договору, а также иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 (двадцати четырех) часов.

В случае длительного отсутствия, перекрывать все отключающие устройства (первые запорно-регулирующие краны) на инженерных сетях холодной (горячей) воды, газа, расположенные в помещении Собственника, при условии, что их использование не оказывает влияние на подачу (потребление) коммунальных услуг в помещения других Собственников.

3.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования в Многоквартирном доме, коллективных (общедомовых), индивидуальных (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, незамедлительно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, при наличии возможности принять все доступные меры по их устранению.

3.3.4. Без согласования и без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации:

- а) не производить никаких работ на механическом, электрическом, санитарно-техническом и ином оборудовании, являющемся общим имуществом в Многоквартирном доме;
- б) не производить перенос инженерных сетей;
- в) не нарушать и/или изменять имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг, проектные схемы электроснабжения;
- г) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины

мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (суммарно, более 3 кВт), трехфазные токоприемники, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

д) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе, не производить слив теплоносителя из системы отопления для бытовых нужд);

3.3.5. Соблюдать следующие требования:

а) не загромождать и не перекрывать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, входящих в перечень общего имущества, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

б) не использовать пассажирские лифты для транспортировки крупногабаритных строительных материалов и отходов без упаковки, а также грузов, вес которых превышает технические характеристики лифтов;

в) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы;

г) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации. При наличии такого документа, информировать Управляющую организацию до начала проведения работ по переустройству и перепланировке помещения.

3.3.6. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней:

а) сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении и о наличии у постоянно проживающих в жилом помещении лиц льгот по оплате коммунальных услуг с предъявлением подтверждающих документов;

б) сведения о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также коммунальные услуги, возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора) с предоставлением документов, подтверждающих данный факт;

в) сведения об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в нежилом помещении, с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом помещении потребляющих устройств газо-, водо-, электро-, теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;

г) сведения об утрате (неисправности) комнатного, общего (квартирного) или индивидуального прибора учета коммунального ресурса.

3.3.7. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в принадлежащее ему помещение в случаях и в порядке, указанном в пункте 3.2.9 настоящего Договора.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общедомовым инженерным сетям (трубопроводам) и запорной арматуре, своими силами и за свой счет осуществлять демонтаж ограждающих конструкций (элементов отделки в местах скрытого прохождения коммуникаций) в принадлежащем ему помещении, для возможности проведения аварийно - восстановительных работ.

3.3.8. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных, строительных отходов за свой счет, сверх платы за содержание общего имущества.

3.3.9. В порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, получать соответствующее решение Собственников на проведение работ, связанных с установкой оборудования внешних блоков кондиционеров, воздухопроводов системы вентиляции, прокладки сетей связи, силовых кабельных линий, индивидуальных антенн, размещения рекламных конструкций, вывесок, иного оборудования находящегося в собственности.

3.3.10. Для исполнения Договорных обязательств, Собственники по запросу Управляющей организации обязаны предоставить копии следующих документов (с предъявлением оригиналов для сверки): документа, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в Многоквартирном доме; документа, удостоверяющего личность физического лица - собственника помещения, либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - собственника помещения; сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета коммунальных ресурсов, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки; документа, содержащего персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе в части начисления платежей.

3.3.11. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета коммунальных ресурсов ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации доступным способом (платежный документ, телефон, сеть Интернет и др.).

3.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль за исполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах общего имущества, присутствовать при выполнении работ, оказании услуг Управляющей организацией, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, участвовать в приемке оказанных (выполненных) услуг (работ) в лице своих представителей, указанных в Приложении № 5 к настоящему Договору, знакомиться с содержанием технической документации на Многоквартирный дом.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренного настоящим Договором, 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, в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения, возмещения убытков, причиненных вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета об исполнении настоящего Договора.

3.4.6. Осуществлять иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Порядок изменения Перечня услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме

4.1. Определенный в Договоре Перечень услуг и работ может быть изменен по соглашению Сторон.

4.2. Не подлежат пересмотру все обязательные услуги и работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме входящие в Минимальный перечень услуг и работ.

4.3. По результатам ежегодного осмотра элементов общего имущества в Многоквартирном доме и оценки их состояния на соответствие обязательным требованиям технических регламентов, Управляющая организация готовит предложение Собственникам по изменению Перечня услуг и

работ, условий их оказания и выполнения, а также размера и порядка их финансирования и направляет его председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу Собственников).

В течение 30 (тридцати) дней Собственники должны созвать и рассмотреть на общем собрании предложение Управляющей организации, утвердить его или направить в адрес Управляющей организации возражения по стоимости услуг и работ и(или) порядок (график) выполнения услуг и работ, а также свои предложения по их корректировке.

Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней разрабатывает новое предложение по стоимости заявленных Собственниками услуг и работ, с указанием порядка (графика) выполнения этих услуг и работ, и направляет свое предложение Собственникам на повторное утверждение.

Одновременно с принятием решения о внесении изменений в Перечень услуг и работ, Собственники на общем собрании обязаны принять решение о порядке оплаты добавленных в Договор услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме:

- за счет изменения размера платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. При этом в соответствии с требованиями части 7 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, размер платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме может быть изменен не чаще одного раза в год;

- за счет дополнительного внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации за услуги и работы, помимо основной платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

В случае если Собственники на общем собрании примут решение об изменении Перечня услуг и работ, но не примут решения о порядке оплаты таких услуг и работ в размере, предложенном Управляющей организацией, Управляющая организация вправе:

- исполнять прежний Перечень услуг и работ по Договору;
- вынести на рассмотрение общего собрания Собственников предложение о создании резерва на ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предназначенного для накопления денежных средств до начала выполнения предложенных услуг и работ. Резерв на ремонт создается за счет внесения дополнительных целевых средств Собственников без изменения стоимости Договора. Средства такого резерва расходуются Управляющей организацией строго по целевому назначению – на оплату оказания услуг и выполнения ремонтных работ, для финансирования которых создавался резерв. Незрасходованные средства резерва отражаются Управляющей организацией ежегодно в отчете об оказанных услугах и выполненных работах.

Изменение Перечня услуг и работ по предложениям Управляющей организации путем согласования таких изменений с председателем Совета Многоквартирного дома (уполномоченным лицом Собственников) допускается при установлении Управляющей организацией целесообразности изменения очередности выполнения отдельных видов услуг и работ.

5. Цена Договора, порядок определения размера платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и по предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также стоимости иных услуг и работ, которые составляют предмет Договора, и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации в период действия настоящего Договора.

5.2. Стоимость услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанных в Приложении № 4 к настоящему Договору, установлена на общем собрании Собственников в Многоквартирном доме (Протокол от 25.03.2016г. № 1) с учетом предложений Управляющей организации.

На момент вступления Договора в силу, в соответствии с пунктом 10.2 настоящего Договора, плата за содержание и ремонт общего имущества для каждого Собственника жилого и нежилого

помещения в Многоквартирном доме устанавливается в размере 19,85 рублей в расчете на 1 (один) месяц и на 1 (один) кв. м. общей площади помещения, принадлежащей Собственнику (далее – размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения).

5.3. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на каждый последующий год действия Договора, начиная со второго, устанавливается решением общего собрания Собственников с учетом предложения Управляющей организации, в следующем порядке:

5.3.1. Управляющая организация как инициатор изменения размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до окончания текущего года действия Договора, предоставляет председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу Собственников), а при его отсутствии размещает на досках объявлений, расположенных перед входами в подъезды Многоквартирного дома или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания Собственников, предложение по изменению платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме на следующий год действия Договора.

5.3.2. Указанное предложение Управляющей организации является основанием для рассмотрения общим собранием Собственников вопроса об изменении на следующий год действия Договора в части размера платы за управление, содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.

5.3.3. В случае если общее собрание Собственников до даты начала действия Договора в каждом последующем году, начиная со второго, Собственниками не проводилось или Собственники не приняли решение об установлении размера платы, либо Собственниками принято одностороннее решение об установлении платы без учета предложений Управляющей организации, то Управляющая организация, начиная с первого месяца каждого последующего года действия Договора, вправе в одностороннем порядке устанавливать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения с учетом коэффициента инфляции (коэффициент-дефлятор), действующего на указанный период.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения не содержит финансирования непредвиденных неотложных услуг и работ.

Расходы Управляющей организации по выполнению непредвиденных неотложных услуг и работ, принятых председателем Совета Многоквартирного дома (уполномоченным лицом Собственников) в порядке, определенном настоящим Договором, в размере стоимости работ, не учтенной при установлении размера платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, подлежат возмещению Собственниками. Расходы возмещаются путем оплаты каждым Собственником стоимости выполненных непредвиденных неотложных услуг и работ соразмерно его доле в общем имуществе Многоквартирного дома, исходя из размера ежемесячного возмещения, определяемого из расчета не выше ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения в соответствующем году действия Договора, до полного погашения суммы, приходящейся на каждого Собственника, или до принятия иного решения на общем собрании Собственников, либо до достижения соглашения об изменении Перечня услуг и работ в порядке, установленном настоящим Договором.

Перечень работ по текущему ремонту определяется Управляющей организацией самостоятельно, исходя из их приоритета и планируемого объема финансирования на эти цели.

5.5. Информация об объемах и стоимости непредвиденных неотложных услуг и работ должна быть доведена до Собственников путем размещения в платежном документе (квитанции) уведомления не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до выставления сумм к оплате указанных работ.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в Многоквартирном доме Собственниками (нанимателями, арендаторами), участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством РФ порядке. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органом исполнительной власти Тульской области в порядке, установленном федеральным законом (или

органом местного самоуправления г. Тулы в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации).

5.6.1. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в Многоквартирном доме.

5.7. Порядок внесения платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения и коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения (отопления) – внесение платы Собственниками по платежным документам Управляющей организации (или представителя Управляющей организации (платежного агента) по расчетам с потребителями).

Порядок внесения платы за коммунальную услугу электроснабжения – внесение платы Собственниками непосредственно ресурсоснабжающей организации: АО «ТНС Энерго Тула» по платежным документам от указанной организации.

5.8. В соответствии с пунктом 18 Правил предоставления коммунальных услуг Собственник нежилого помещения в Многоквартирном доме вправе в целях обеспечения коммунальными ресурсами принадлежащего ему нежилого помещения в Многоквартирном доме заключать договоры холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (отопления) непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Указанные договоры заключаются в порядке и в соответствии с требованиями, установленными гражданским законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении.

В случае приобретения Собственником нежилого помещения коммунальных ресурсов по указанным договорам, такой собственник обязан вносить в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, а также предоставлять Управляющей организации, предоставляющей коммунальные услуги потребителям коммунальных услуг в Многоквартирном доме, в котором расположено нежилое помещение Собственника, в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг для передачи потребителями информации о показаниях индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета, данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по указанным договорам.

5.9. Порядок определения объема предоставленной коммунальной услуги по электроснабжению и размера платы за указанную коммунальную услугу осуществляется с применением цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности).

5.10. Средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, с применением повышающих коэффициентов ("повышенных нормативов"), направляются Управляющей организацией на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергоэффективности в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг и в рамках обязанностей, возложенных Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» после согласования с Собственниками.

Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно, утверждается постановлением органа исполнительной власти г. Тулы (Приложение № 6 к настоящему Договору).

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта уполномоченного органа государственной власти.

5.12. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами,

превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.13. Плата за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги, участие в расчетах по которым принимает Управляющая организация, вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем.

5.14. Неиспользование Собственником своего помещения(-й) в Многоквартирном доме не является основанием невнесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, 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.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием Собственника в помещении(-ях), размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды и плата за коммунальную услугу по отоплению.

5.15. В отношении муниципального жилищного фонда оплата за предоставляемые по Договору услуги и работы осуществляется в соответствии с нормами жилищного законодательства.

5.16. Собственники не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.17. Уменьшение стоимости услуг по управлению Многоквартирным домом, работ по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких услуг и работ. Под экономией Управляющей организацией понимается разница между планово-договорной стоимостью услуг и работ, и суммой фактических затрат на оказание услуг и выполнение работ.

5.18. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества Собственников, в соответствии с заключенными договорами о передаче в пользование общего имущества, за вычетом установленных законодательством соответствующих налогов и суммы вознаграждения, причитающейся Управляющей организации за сопровождение договоров, не распределяются между Собственниками, а направляются на выполнение текущего ремонта общего имущества или иные цели, определенные Советом дома (Собственниками).

5.19. Услуги и работы Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению Сторон.

6. Организация проведения общих собраний Собственников в Многоквартирном доме

6.1. Собственниками на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме принимается Регламент проведения общих собраний Собственников, который определяет: компетенцию, порядок и финансовое обеспечение созыва общего собрания; порядок подготовки, проведения и работы общего собрания; порядок хранения протоколов общих собраний, решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также иной документации общих собраний.

6.2. В случае если Регламент проведения общих собраний Собственниками не принят, проведение общего собрания Собственников осуществляется в порядке определенном Жилищным кодексом Российской Федерации и Методическими рекомендациями по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (утв. приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 31.07.2014 г. № 411/пр).

Собственники и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников, если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения настоящего Договора.

6.3. При осуществлении Управляющей организацией по собственной инициативе, либо по просьбе инициатора проведения общего собрания, мероприятий по организации рассмотрения

общим собранием Собственников вопросов, связанных с управлением Многоквартирным домом, финансирование расходов на проведение общих собраний (годового и внеочередных) осуществляется за счет средств, вносимых Собственниками за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом в составе платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения.

6.4. Протоколы общих собраний, решения Собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также и иная документация общих собраний, хранятся в порядке, утвержденном Регламентом проведения общих собраний Собственников.

6.5. В случае если Регламент проведения общих собраний в Многоквартирном доме не принят, и на общем собрании Собственников в повестку дня такого собрания не был включен вопрос о месте хранения протокола общего собрания и решений Собственников по вопросам, поставленным на голосование, такие протокол и решения хранятся в Управляющей организации.

7. Ответственность Сторон.

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги Собственники обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации.

7.3. В случае несанкционированного подключения Собственника к внутридомовой инженерной системе, минуя индивидуальные, общие (квартирные) или комнатные приборы учета коммунальных ресурсов, Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу за расчетный период, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

7.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу за расчетный период, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг, с нарушением установленного Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны Собственника, выразившимся во вмешательстве в работу общего (квартирного) или индивидуального прибора учета;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) приборов учета коммунальных ресурсов или распределителей, за которые отвечают Собственники;

в) при иных действиях Собственников, в результате которых искажаются показания приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета коммунальных ресурсов и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 (два) ежемесячных размера платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день выявления нарушения.

7.5. Собственник, не обеспечивший допуск представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, членами их семей) в порядке и на основаниях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственника, возникший в результате виновных действий или бездействий Управляющей организации, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу Собственников, если он возник в результате:

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий или противоправных действий Собственников и лиц, пользующихся помещениями Собственников;
- использования Собственниками помещений общего имущества не по назначению или с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственником своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности предусмотреть вызвавшие эти аварии события (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.8. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силой (форс-мажорными обстоятельствами): ураган, наводнения, другие стихийные бедствия, иные обстоятельства, не зависящие от воли Сторон и, если такие обстоятельства, непосредственно влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.9. Собственник несет ответственность за сохранность установленных индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов, пломб и достоверность снятия показаний с них.

8. Порядок оформления факта нарушения условий настоящего Договора.

8.1. Порядок приемки работ (услуг).

8.1.1. Стороны договорились осуществлять оплату за услуги и работы выполняемые Управляющей организацией в течение срока действия настоящего Договора, без подписания актов оказанных услуг и выполненных работ по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в расчетном периоде, и считать факт оплаты услуг по Договору подтверждением выполнения Управляющей организацией обязательств по Договору в полном объеме, при условии отсутствия оформленных актов оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

8.1.2. Собственники удостоверяют выполнение работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также неотложных непредвиденных услуг и работ, актами выполненных работ, оформляемых в двух экземплярах для каждой Стороны Договора. Акты выполненных работ направляются председателю Совета Многоквартирного дома (уполномоченному лицу Собственников) в течение 3 (трех) рабочих дней после дня окончания выполнения работ (услуг) или этапа работ, если продолжительность ремонтных работ составляет более одного месяца. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта выполненных работ указанное лицо обязано подписать его и возвратить один экземпляр Управляющей организации. В случае если по истечении указанного срока Управляющая организация не получила подписанные акты и не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми Собственниками.

8.2. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме составляется в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах изменения размера платы за содержание и ремонт.

8.3. Акт о предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, составляется в соответствии с требованиями, прописанными в Правилах предоставления коммунальных услуг.

8.4. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к осмотру, оценке состояния и ремонту инженерного оборудования, относящегося к общедомовому имуществу Многоквартирного дома, расположенного в помещении Собственника, подписывается Управляющей организацией и Собственником, а в случае отказа Собственника от подписания акта — Управляющей организацией и двумя незаинтересованными лицами.

9. Особые условия.

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

9.2. Стороны вправе в любое время без ущерба для иных разбирательств прибегнуть к процедуре урегулированию любого спора, возникающего из настоящего Договора или в связи с ним, с помощью процедуры медиации.

9.3. В целях обеспечения соблюдения закона и иных нормативных правовых актов, исполнения Договора, Собственники дают согласие Управляющей организации осуществлять любое действие (операцию) или совокупность действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Перечень персональных данных:

- 1) фамилия, имя, отчество гражданина и проживающих с ним в помещении лиц, родственные отношения, год, месяц, дата и место рождения, адрес, номер телефона;
- 2) площадь, принадлежащего жилого (нежилого) помещения;
- 3) право владения помещением (собственник, наниматель);
- 4) сведения о документе, подтверждающего право собственности (пользования) на помещение в Многоквартирном доме;
- 5) сведения о документе удостоверяющего личность физического лица (паспорт) либо свидетельство о государственной регистрации юридического лица - Собственника помещения;
- 6) сведения о наличии льгот, иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в том числе в части начисления платежей.

Обработка персональных данных Собственников помещений в Многоквартирном доме осуществляется с соблюдением принципов и правил, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.4. В случае уступки, в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к Собственникам, имеющим задолженность по оплате коммунальных услуг, за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных.

9.5. В рамках осуществления контроля над исполнением обязанностей по настоящему Договору, у Управляющей организации отсутствует обязанность по предоставлению (раскрытию) информации Собственникам относящейся к организации финансово-хозяйственной деятельности (о заработной плате работников, административно-управленческих расходах, расходах по видам затрат, документы на закупку товарно-материальных ценностей и т.п.).

10. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора.

10.1. Настоящий Договор заключен сроком на 1 (один) год.

10.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами (с даты, следующей за датой подписания акта приемки-передачи управления), при этом Договор считается заключенным, если его подписали Собственники, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от голосов всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора с «01» апреля 2016 года.

10.3. Если не менее чем за два месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из Сторон не заявит о прекращении договора управления Многоквартирным домом, такой договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10.4. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации и положениями настоящего Договора. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием Собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются путем составления дополнительного письменного соглашения к настоящему Договору, подписываются сторонами и являются его

неотъемлемой частью.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут:

10.5.1. В одностороннем порядке без обращения в суд:

а) в случае принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о расторжении настоящего Договора и выборе иной управляющей организации или о выборе иного способа управления Многоквартирным домом, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора и протокола общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, проведенного в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

б) при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях.

10.5.2. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

При принятии Управляющей организацией решения о нежелании продлевать Договор, она уведомляет об этом Собственников не менее чем за два месяца до расторжения Договора путем указания своего решения в платежных документах (квитанциях), направляемых Собственникам. Договор считается расторгнутым Управляющей организацией с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Управляющая организация вторично уведомила Собственников о расторжении Договора.

10.5.3. По соглашению Сторон.

10.5.4. В случае исключения сведений о Многоквартирном доме из реестра лицензий Тульской области либо аннулирования лицензии со дня возникновения обязательств по управлению таким домом Управляющей организации, выбранной общим собранием Собственников.

10.5.5. В судебном порядке.

10.6. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате выполненных Управляющей организацией работ связанных с управлением, содержанием и ремонтом Многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных и иных услуг, предусмотренных Договором. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между собой.

11. Заключительные положения

11.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

Собственники помещений, обладающие более чем 50% (пятьюдесятью процентами) голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в Многоквартирном доме, выступают в качестве Стороны Договора.

Собственники помещений подписывают Договор, путем проставления своих подписей в месте подписания Собственниками Договора (Приложение № 6 к настоящему Договору).

11.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный Собственниками, подлежит передаче председателю Совета Многоквартирного дома (полномоченному лицу Собственников) для хранения по его почтовому адресу.

11.3. Экземпляр Договора, составленный как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех Приложений к нему, составлен на 18 (восемнадцати) листах, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и лица, председательствующего на общем собрании Собственников помещений, на котором было принято решение об утверждении условий Договора.

11.4. Все Приложения к Договору, а также дополнительные соглашения и документы, прилагаемые в порядке, установленном Договором, являются неотъемлемой частью Договора и действуют на период, указанный в них или установленный Договором.

11.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение №1. Состав и характеристика Многоквартирного дома.

Приложение №2. Размер платы за работы и услуги по управлению домом и содержанию его общего имущества.

Приложение №3. Перечень технической документации на многоквартирный дом.

Приложение №4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме с центральным отоплением.

Приложение №5. Полномочия совета дома.

Приложение №6. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших Договор управления с ООО «УК «Новый город».

12. Юридические адреса и подписи Сторон.

«Управляющая организация»: Общество с ограниченной ответственностью «Новый город» Юридический адрес: 300045, г. Тула, ул. Перекопская, д.1-А, оф.165 Почтовый адрес: 300045, г. Тула, ул. Перекопская, д.1-А, оф.165 ИНН/КПП 7107502905/710701001 ОГРН 1077154008953 с 40702810200640004835 в ОАО «Банк Москвы» г. Москва с 30101810500000000219 БИК 044525219 тел. (4872) 52-40-20 Режим работы: ПН-ЧТ. с 09:00 до 18:00, ПТ. с 09:00 до 18:00, перерыв на обед: 13:00-13:48. Выходные дни: суббота, воскресенье. Аварийная служба: телефон: (4872) 56-54-54 ежедневно с 17:00 до 08:00, в выходные и праздничные дни – круглосуточно. Директор:  С.В. Дорогов/	«Собственники»: Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Тула, Центральный район, ул. Ершова, д.27 представившие свои подписи в Приложение № 6 к настоящему Договору
--	---

