

ДОГОВОР № 3/1-2015

управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: город Озерск Челябинской области, микрорайон Заозерный, дом 1, секция 1.2.

Челябинская область
г.Озерск

01 марта 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПроектСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», являющийся владельцем жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не преданных по передаточному акту и потребителем жилищно-коммунальных услуг в указанных помещениях в лице Семенов Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «ОзерскСтройЖилСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице генерального директора Захарова Вячеслава Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, а при одновременном упоминании именуемые стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст.36,37 п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, ст.155 ЖК РФ, с учетом требований: Постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 №307; Постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354; Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 №25; Постановления Правительства РФ «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» от 13.08.2006 №491;

1.2. Услуги предоставляются Застройщику, лицам, принявшим от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, гражданам и организациям, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и муниципальной собственности, а также принадлежащих в силу закона застройщику.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию застройщика до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Озерск Челябинской области, микрорайон Заозерный дом 1 секция 1,2 общей площадью 7390,1 кв. м (далее по тексту - Объект), оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, в границах эксплуатационной ответственности в порядке, установленном настоящим договором. Предоставлять коммунальные услуги застройщику, собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, в том числе лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность в порядке, установленном настоящим Договором.

2.2. Управляющая организация, приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям многоквартирном доме в течение тридцати пяти дней с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством Российской Федерации, а также настоящим договором.

2.3. Управляющая организация, приступает к предоставлению услуг и(или) выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в течение тридцати пяти дней с даты заключения настоящего договора.

2.4. Управляющая организация по настоящему договору предоставляет следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление (теплоснабжение).

2.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью (с учетом положений действующего законодательства об определении состава общего имущества, виды имущества, указанные в приложении, но не включаемые согласно действующему законодательству в состав общего имущества по договору не обслуживаются) и учетом приложения №4 к настоящему договору «Граница эксплуатационной ответственности инженерных сетей и оборудования». Границы земельного участка, передаваемого в обслуживание по настоящему договору стороны определили согласно приложению № 5 к настоящему договору. Земельный участок под многоквартирным домом не переданный в обслуживание по настоящему договору обслуживается Застройщиком своим иждивением за свой счет с соблюдением всех требований действующего законодательства.

2.6. Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме принадлежащая Застройщику пропорциональна общей площади помещений не переданных по акту приема-передачи владельцам.

2.7. Организация работ по п.2.1. осуществляется в пределах финансирования, предусмотренного в **Приложении №3** к настоящему договору исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 (далее - минимальный перечень), в соответствии с требованиями действующего законодательства, ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги» в части требований статьи 46 Федерального закона "О техническом регулировании" от 27.12.2002 N 184-ФЗ., «Правил предоставления коммунальных услуг», другими нормативными требованиями и условиями настоящего договора. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.8. В случае возникновения необходимости проведения не установленных настоящим договором работ, Застройщик заключает договор с Управляющей организацией, в котором определяется объем работ, сроки проведения работ, стоимость работ и порядок оплаты.

3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, предоставляемых Застройщику, иным владельцам помещений в доме приведен в **Приложении № 2** к настоящему договору.

3.2. Перечень работ и услуг, указанных в п.3.1. настоящего договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

4. Обязанности сторон.

4.1. Стороны обязуются:

4.1.1. Не допускать случаев нарушения имеющихся схем учёта коммунальных услуг Объекта, в том числе, связанных с нарушением пломбировки приборов учета Объекта, изменением их местоположения в составе инженерных сетей Объекта.

4.1.2. Не допускать случаев установки, подключения и использования электробытовых приборов на Объекте, мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети Объекта.

4.1.3. Не допускать случаев самовольного слива теплоносителя из системы и приборов отопления в помещениях Объекта.

4.1.4. Не допускать случаев сбрасывания в канализационную систему Объекта мусора, строительных и бытовых отходов. Мусор и бытовые отходы выносить и складировать в специально оборудованные места.

4.1.5. Не допускать случаев, связанных с отключением инженерных систем Объекта от ресурсоснабжения Объекта в целом либо отдельно взятых помещений Объекта без предварительного согласования между Сторонами.

4.2. *Управляющая организация обязуется:*

4.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через **тридцать пять** дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- на основании данных, предоставленных Застройщиком, вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения;

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.2.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, от Застройщика по акту приема-передачи в течение **тридцати пяти дней** с момента заключения настоящего договора.

4.2.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.2.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.2.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Заключить от своего имени и за свой счет в интересах Застройщика с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на договоры поставку коммунальных услуг; на обслуживание лифтового хозяйства; на техническое обслуживание общедомовых приборов учета энергии; на поверку общедомовых приборов учёта; на обслуживание пожарной сигнализации; на вывоз ТБО; на охрану Объекта (при необходимости); на проведение санитарно-профилактических мероприятий:

дератизации, дезинсекции (при необходимости); на механизированную уборку территории, вывоз крупногабаритного мусора, снега (при необходимости).

4.2.6. Осуществлять контроль за соблюдением договоров с ресурсоснабжающими организациями, качеством и количеством подаваемых коммунальных ресурсов, а при наличии в доме коллективных (общедомовых) приборов учета вести их учет. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.7. В пределах границ ответственности, указанных в приложении № 4 к настоящему договору, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору, а также обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования многоквартирного жилого дома.

4.2.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.2.9. Предварительно информировать Застройщика, пользователей помещений Объекта о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри помещений, их ремонта или замены, путем размещения сообщений в общедоступных местах (информационные доски на входных дверях и (или) в подъездах и т.п.).

4.2.10. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем Объекта от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление или телефонограмму Застройщику и информировать пользователей помещений Объекта о проведении работ не позже чем за день до начала проведения таких работ путем размещения сообщений в общедоступных местах.

4.2.11. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

4.2.12. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.2.13. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.2.14. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организации (при появлении разницы между планово-Договорной стоимостью работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и суммой фактических затрат на выполнение таких работ, оказание услуг) не производится, за исключением случаев некачественного выполнения таких работ, услуг.

4.2.15. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2.16. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.3. Застройщик обязуется:

4.3.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество многоквартирного дома, качество которого должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодное для использования в качестве общего имущества собственников жилых помещений. Передать техническую, учетную, расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, внутридомовое инженерное

оборудование и объекты придомового благоустройства а также земельный участок, относимый к общему имуществу Объекта. Передать Управляющей организации инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, а также иные документы необходимые для его эксплуатации.

4.3.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.3.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациям в период действия настоящего договора.

4.3.4. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту. Регулярно (не реже одного раза в месяц) обновлять предоставленную информацию.

4.3.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества многоквартирного дома и технической документации на многоквартирный дом.

4.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащих Застройщику помещений строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

4.3.7. Своевременно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации об авариях либо выявленных неисправностях инженерного оборудования Объекта по телефону 8(35130) 98585, 8(35130)26756 (круглосуточно).

4.3.8. Обеспечивать доступ в помещения Объекта, не переданные Застройщиком по передаточному акту, работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета и контроля, расположенных в помещениях Объекта, а работников аварийной службы Управляющей организации для проведения работ по ликвидации аварий - в любое время.

4.3.9. Устранять в течение гарантийного срока выход из строя инженерного оборудования Объекта в рамках гарантийных обязательств.

4.3.10. Устранять за свой счет повреждения инженерного оборудования Объекта, которые возникли по вине Застройщика.

4.3.11. Своевременно и полностью оплачивать оказанные Управляющей организацией услуги (выполненные работы) по настоящему договору.

4.3.12. Своевременно и полностью оплачивать Управляющей организации стоимость предоставленных жилищных и коммунальных услуг.

4.3.13. Застройщик обязуется ежемесячно в срок до 30 числа месяца подавать в Управляющую организацию следующие документы:

- список переданных помещений Объекта с указанием даты перехода права собственности к новым владельцам;
- заверенные Застройщиком копии актов приема-передачи помещений Объекта.

4.3.14. Застройщик обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности которая устанавливается пропорционально площади жилых и нежилых помещений в данном многоквартирном доме введенных в эксплуатацию, но не переданных по передаточному акту. Участие в расходах производится путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

4.3.15. При проведении благоустройства земельного участка, относимого к общему имуществу собственников многоквартирного дома соблюдать права и законные интересы собственников, пользователей, Управляющей организации и третьих лиц. Не допускать повреждения общего имущества собственников, а в случае его повреждения произвести восстановительные работы и возместить ущерб. Обеспечить уборку строительного мусора за свой счет.

4.3.16. Довести до лиц принявших от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту требования настоящего договора и требовать их исполнения.

4.3.17. Заключить отдельный договор со специализированной организацией на работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме. Указанные работы до заключения дополнительного соглашения к настоящему договору выполняются Заказчиком и в адрес управляющей организации не оплачиваются.

4.3.18. Нести иные обязанности в соответствии с законодательством РФ.

5. Права сторон.

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственников помещений в доме, нанимателей помещений плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от Застройщика и лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственников помещений в доме, нанимателей помещений. Принимать меры по взысканию задолженности, а также производить начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственниками помещений в доме, нанимателями помещений платы в течение трех месяцев произвести ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателями помещений, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время. В случае отказа в обеспечении доступа, либо воспрепятствования Управляющей организации в выполнении ее обязанностей иным способом, ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, собственникам либо третьим лицам, в результате невозможности выполнить ремонтные работы, либо работы по ликвидации аварии, возмещается лицом, не обеспечившим доступ.

5.1.5. Требовать от Застройщика, лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей помещений, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников помещений в многоквартирном доме, нанимателей помещений, до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г.Озерска Челябинской области нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Застройщиком, лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственниками помещений в многоквартирном доме, нанимателей помещений, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

5.1.8. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

5.1.9. Осуществлять совместно с Застройщиком, и (или) Собственниками работу по установлению количества граждан, проживающих (в том числе временно) в жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа (в том числе когда приборы учета не исправны или не поверены), и составлять акт об установлении количества таких граждан.

5.1.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг по настоящему договору, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью лиц, проживающих в данном доме, или иных лиц устранения последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием органа государственной власти, органа местного самоуправления, судебного органа. Выполнение таких работ и оказание услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по договору.

5.1.11. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений Многоквартирного дома.

5.1.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников, для выполнения работ и услуг по настоящему договору. Использование помещений может осуществляться как Управляющей организацией, так и подрядными организациями, которые находятся в договорных отношениях с Управляющей организацией

5.1.13. По заявлению и за счет обратившейся группы Собственников оказывать содействие в организации общих собраний Собственников помещений в Многоквартирном доме, по вопросам, связанным с управлением Многоквартирным домом, включая:

- уведомление Собственников помещений в Многоквартирном доме о проведении собрания;
- обеспечение ознакомления Собственников помещений в Многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
- документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения Собственников помещений в Многоквартирном доме, решений, принятых на собрании путем размещения в общедоступном месте.

5.2. *Застройщик вправе:*

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных договором, в границах ее эксплуатационной ответственности.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. Размер и порядок оплаты для Застройщика, для лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту(с момента такой передачи), собственников жилых помещений, нанимателей жилых помещений.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги за помещения многоквартирного дома не переданные лицам принявших от Застройщика помещения в многоквартирном доме по передаточному акту, вплоть до их передачи вносится Застройщиком. Плата вносится в адрес управляющей организации ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

При этом плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Застройщика рассчитывается в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ для Собственника помещений в многоквартирном доме. Плата вносится на основании:

платежных документов представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным месяцем. Размер оплаты предоставленных Застройщику коммунальных услуг рассчитывается исходя из показаний приборов учета, установленных на Объекте, по тарифам

ресурсоснабжающих организаций в соответствии с «Правилами о предоставлении коммунальнь услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354), Постановлением Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 №307.

6.1.1. За расчетный период принимается один календарный месяц.

6.1.2. Оплата потребленных Застройщиком коммунальных услуг производится Застройщиком платежными поручениями до 10 числа месяца, следующего за расчетным периодом. При оформлении платежного поручения в основании платежа кроме основных позиций Застройщик указывает: назначение платежа — «окончательный расчет»; расчетный период — « »; номер и дату настоящего договора;

При этом Застройщик предупреждается, что в случае ненадлежащего оформления платежного поручения (отсутствия любой из вышеперечисленных позиций), полученная сумма направляется на погашение долгов.

В случае изменения тарифа (цены) или объема потребленных коммунальных услуг после выставления документов, Управляющая организация выставляет корректировочные документы, которые Застройщик обязан оплатить в течение 10 календарных дней с даты выставления корректировочных документов.

6.1.3. Управляющая организация в соответствии с действующим законодательством РФ формирует расчетные документы (счета, акты выполненных работ(услуг), которые Застройщик получает у Управляющей организации. При этом неполучение расчетных документов (счетов, акты выполненных работ(услуг)) у Управляющей организации не освобождает Застройщика от обязанности оплатить выполненные работы, оказанные услуги.

6.1.4. Датой оплаты оказанных услуг считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации.

6.1.5. Застройщик и Управляющая организация вправе производить сверку платежей за оказанные услуги не реже 1 раза в квартал, которая оформляется двусторонним актом, подписываемым уполномоченными лицами.

6.1.6. В случае неполучения Управляющей организацией подписанного уполномоченным лицом Застройщика акта приемки работ, услуг без обоснованных причин в течение 5 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми Застройщиком.

6.2. После передачи Застройщиком помещений в данном жилом доме, обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи. Соответственно расходы по оплате за оказанные коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества жилого дома, оказанных ресурсоснабжающими и специализированными организациями на основании заключенных договоров будут распределяется между Застройщиком и лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, пропорционально площади помещений с учетом положений п. 6.1., 6.5. настоящего договора и действующего законодательства.

6.3. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники помещений в многоквартирном доме, наниматели помещений, производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется как произведение тарифов, установленных Приложением №3, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, на площадь принадлежащего(не переданного по передаточному акту вплоть до его передачи) Застройщику, лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту (с момента такой передачи), собственникам помещений в многоквартирном доме, нанимателям

помещений. Перечень помещений, принадлежащих Застройщику на момент заключения настоящего договора, указан в Приложении № 6 к договору.

6.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных уполномоченным органом тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.

6.6. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п. 6.4, 6.5. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов принятых уполномоченными органами.

6.7. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступлений изменений в силу.

6.8. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставяемого Управляющей организацией платежного документа (квитанция – для граждан, счет оплаты и акт оказанных услуг – для юридических лиц). В выставяемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора и действующим законодательством РФ.

6.9. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации

6.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.11. Лица, принявшие от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений обязаны:

6.11.1. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

6.11.2. Участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт помещения.

6.11.3. Использовать помещение по назначению и в пределах, которые установлены Жилищным Кодексом РФ.

6.11.4. Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений и придомовой территории. При этом содержание и ремонт принадлежащего собственнику имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к общему имуществу, индивидуальных приборов учета осуществлять за свой счет.

6.11.5. Содержать в чистоте и соблюдать порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места. Не допускать сбрасывание в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, а также горячей воды, либо химических веществ.

6.11.6. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическим, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов.

6.11.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, дополнительную регулирующую или запорную арматуру в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающую качество оказания услуг другим пользователям.

6.11.8. По требованию Управляющей организации обеспечить допуск в занимаемое помещение представителей Управляющей организации или уполномоченных Управляющей организации лиц для выполнения необходимых ремонтных работ – в заранее согласованное время, а для ликвидации аварии – в любое время. В случае отказа в обеспечении доступа, либо воспрепятствования Управляющей организации иным способом, ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома, собственникам либо третьим лицам, в результате невозможности выполнить ремонтные работы, либо работы по ликвидации аварии, возмещается собственником, не обеспечившим доступ.

6.11.9. Не производить переустройство, перепланировку помещений без получения соответствующих разрешений в порядке, установленном законодательством.

6.11.10. Ознакомить всех лиц, использующих помещение, с условиями настоящего Договора.

6.11.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

6.11.13. В случаях длительного отсутствия, в целях недопущения аварийных ситуаций на инженерных коммуникациях принимать меры по их предупреждению (перекрывать вентили стояков холодного и горячего водоснабжения внутри и (или) за пределами помещения, в зависимости от конструктивных особенностей инженерной системы).

6.11.14. Извещать управляющую организацию о всех изменениях в количестве фактически проживающих в жилом помещении граждан.

6.11.15. Соблюдать Правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории согласно Правилам пользования жилыми помещениями, правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, иные действующие нормативные акты.

6.11.16. При не использовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника или иного владельца, пользователя помещений при его отсутствии в городе более 24 часов.

6.11.17. Потребитель обязан предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг. Стороны Договорились, что при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета Собственник (потребитель) ежемесячно снимает его показания и передает полученные показания Управляющей организации или уполномоченному Управляющей организацией лицу. Прием показаний индивидуальных приборов учета показаний воды производится с 1 по 10 число месяца, следующего за расчетным по телефону 4-36-56, или адресу электронной почты ozstroivoda@mail.ru. Прием показаний индивидуальных приборов учета электрической энергии производится с 16 по 18 число расчетного месяца по телефону 7-85-24.

7. Ответственность сторон.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.

7.2. В случае не обеспечения Собственником, или иным владельцем доступа в помещения Объекта, Управляющая организация не несет какой-либо ответственности за сроки оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему договору.

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему договору Застройщиком, Управляющая компания вправе требовать уплаты Застройщиком пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования Центрального банка РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

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

- противоправных действий (бездействий) Застройщика, Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями в МКД;
- использования Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, общего имущества МКД не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями в МКД, своих обязательств, установленных Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности Управляющей организации предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

7.5. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения Договора

7.6. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в едином платежном документе (счете, квитанции) ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.8. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами с учетом положений, предусмотренных настоящим договором и действует в течении трех месяцев, либо до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или до наступления обстоятельств предусмотренных жилищным законодательством РФ, с которыми связано прекращение договора управления.

8.2. В случае, если по истечении срока действия настоящего договора не наступят обстоятельства с которыми связано его прекращение, договор считается продленным на тех же условиях на тот же срок.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8.4. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати пяти дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме и технической документации.

8.5. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются его неотъемлемой частью и вступают в силу в указанный в них срок.

8.6. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.7. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества и технической документации в многоквартирном доме.

9. Особые условия.

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме один раз в год по результатам весенне-осеннего осмотра.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. Прочие положения.

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

11. Форс-мажорные обстоятельства.

11.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

11.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана

незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

12. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «ПроектСтрой»

Адрес: 456780, Челябинская область,
г. Озерск проспект Карла Маркса, дом 29 в.

ИНН 7413016943 КПП 741301001

ОГРН 1137413000670

Банковские реквизиты:

р/счет № 40702810461030000161

В ф-л «Маяк» ОАО «УБРИР»

к/счет № 30101810300000000930

БИК _____

ОКПО _____

Управляющая организация:

ООО «УО «ОСЖС»

Юридический адрес: 456780, Челябинская
область, г. Озерск, проспект Карла Маркса,
дом 14; тел: 35130-78586

ИНН/КПП 7422038125/ 741301001

ОГРН 1067422055469

Р/с: 40702810644010001175

в ОАО «Челябинвестбанк» г. Челябинск

К/с: 30101810400000000779

БИК: 047501779

Директор:

С.В. Семенов



Генеральный
директор

В.М. Захаров

