ДОГОВОР № 4/1-ЛЦ
управления многоквартирным домом

МО, г. о. Жуковский « 01 » февраля 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объединение ЖК Системы» в лице Генерального директора Гостинцева Василия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с одной стороны, и Собственники жилых (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: **г. Жуковский, ул. Лацкова, дом № 4, корпус 1**, именуемые в дальнейшем «Собственники» (Приложение № 1), действующие на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 1 от « 25 » января 2020 г. с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество определяет для Собственника его долю в общем объеме обязательных платежей и расходов на содержание дома и платежей за коммунальные ресурсы, а также количество голосов, которым он обладает на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – общее имущество) - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на этом земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Уполномоченный представитель собственников многоквартирного дома – лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников многоквартирного дома представлять их интересы при взаимодействии с Управляющей компанией в рамках наделенных таким решением полномочий и документально оформленное в соответствии с действующим законодательством.

Председатель Совета многоквартирного дома – член Совета многоквартирного дома, который осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Осуществляет свою деятельность в пределах своей компетенции, установленной положениями Жилищного кодекса.

Совет многоквартирного дома – Собственники помещений, уполномоченные общим собранием, для оперативного рассмотрения вопросов в соответствии с Жилищным кодексом и решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Условия Договора управления многоквартирным домом (долее МКД) устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД.

1.2. Управляющая организация осуществляет свою деятельность на основании лицензии на управление многоквартирными домами от 03 августа 2018 года № 1630.

1.3. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются положениями настоящего Договора и положениями:

– Жилищного кодекса;

– Гражданского кодекса;

– Закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее – Правила предоставления коммунальных услуг);

– постановления Правительства от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила содержания общего имущества);

– постановления Правительства от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– постановления Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

– иных нормативно-правовых документов.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в МКД в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению МКД, а именно:

– оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД;

– обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления) Собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в МКД (далее – потребителям);

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

2.2 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в МКД, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным Пользователям в МКД.

2.3. Состав и состояние общего имущества Объекта управления определен в приложениях № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД перечислены в приложении № 3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД утверждается общим собранием собственников помещений в МКД и не может быть утвержден в объеме менее минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД может быть изменен (в том числе дополнен) только решением общего собрания собственников помещений в МКД.

2.5. Перечень коммунальных услуг и тарифы на них указаны в приложении № 4 к Договору.

2.6. Коммунальные услуги предоставляются в соответствии с требованиями, приведенным в Приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354.

2.7. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех Собственников помещений в МКД.

2.8. При заключении договоров с третьими лицами на оказание услуг и выполнение работ, а так же по расчетам и начислениям за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация действует от своего имени, за счет Собственников и в их интересах.

2.9. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту общего имущества в МКД с учетом фактической оплаты этих работ Собственниками и Пользователями, и в соответствии с утвержденным планом работ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Стороны настоящего договора обязуются содержать общее имущество МКД в соответствии с требованиями настоящего договора и действующего законодательства.

3.2 Управляющая организация обязана:

3.2.1 Приступить к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента его подписания и внесения соответствующих изменений в реестр лицензий Московской области.

3.2.2 Предоставлять Собственникам и Пользователям помещений в этом доме коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимом объеме путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунального ресурса, в случае отсутствия заключенного между Собственником помещения и ресурсоснабжающей организацией такого договора, либо отсутствия решения Собственников помещений на общем собрании собственников помещений в МКД о заключении таких договоров.

3.2.3 Выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в соответствии с Перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества МКД (Приложение №3).

3.2.4 Проводить плановые и внеплановые общие и частичные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять письменно путем составления актов осмотра в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества.

3.2.5 Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Объекта управления, определенных энергосервисными договорами и решениями общих собраний собственников помещений в МКД.

3.2.6 Производить начисление платы за коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилого помещения и иные услуги, предусмотренные настоящим договором. Не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим, предоставлять Собственникам платежные документы для оплаты расходов за услуги.

3.2.7 Принимать, хранить, вести и передавать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением МКД документы в порядке, предусмотренном постановлениями Правительства от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, а также осуществлять их актуализацию и восстановление (при необходимости).

3.2.8 Обеспечить сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в МКД), включая ведение актуальных списков в электронном виде и/или на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.2.9 Представлять интересы Собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах перед ресурсоснабжающими, подрядными и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего Договора.

3.2.10 Организовывать работы, в том числе путем заключения договоров с третьими лицами на соответствующие виды услуг и работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, по устранению аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также аварий, приводящих к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации и других, подлежащих экстренному устранению.

В случае возникновения аварийной ситуации на внутриквартирных инженерных системах (не относящихся к общему имуществу дома) в помещении, принадлежащем Собственникам, грозящей повреждением имущества других Собственников, инженерных сетей дома, помещений и мест общего пользования, Управляющая организация принимает срочные меры по ликвидации аварии собственными силами. Проведение восстановительных работ на внутриквартирных инженерных системах, не относящихся к общему имуществу дома, обеспечивается Собственником или Пользователем за свой счет.

3.2.11 Организовать подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в МКД для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, в том числе:

а) разработку перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также по результатам осмотра общего имущества Собственников помещений в МКД;

б) расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

в) подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) МКД, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в МКД энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.

3.2.12 Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и текущему ремонту МКД. Вести индивидуальный учет денежных средств.
3.2.13 Своевременно подготавливать МКД, находящееся в нем и относящееся к общему имуществу внутридомовое инженерное оборудование к эксплуатации в зимних условиях.
3.2.14 Обеспечивать, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома и/или подъездах МКД, своевременное информирование Собственников и Пользователей о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление, электроснабжение), а также в течение 1 дня с момента аварии – об аварии на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.
3.2.15 Участвовать во всех проверках и обследованиях МКД, а также в составлении актов по фактам непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
3.2.16 На основании заявки Собственника направлять в течение трех рабочих дней с момента поступления заявки своего сотрудника для составления Акта нанесения ущерба имуществу Собственника и (или) общему имуществу в МКД.
3.2.17 Рассматривать в установленные законом сроки жалобы и заявления Собственников и Пользователей, касающиеся предоставления услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД и коммунальных услуг, а также принимать меры к устранению указанных в них недостатков.
3.2.18 Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Собственников помещений в МКД на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в установленные законом сроки со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять Собственнику ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.
3.2.19 По требованию Собственника и иных законных пользователей помещений выдавать справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные, предусмотренные действующим законодательством документы.
3.2.20 По требованию Собственника и Пользователя производить сверку платы и расчетов за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.
3.2.21 Заранее известить Собственников о предлагаемом размере платы за содержание жилого помещения на предстоящий календарный год, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, стендах в подъездах МКД и на официальном сайте Управляющей организации.
3.2.22 Предлагать Собственникам дома план текущего ремонта общего имущества МКД для утверждения его на следующий календарный год. Планы подлежат размещению на информационных стендах в подъездах МКД и на официальном сайте Управляющей организации.
3.2.23 Информировать Собственников и Пользователей об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги путем размещения объявления в платежном документе не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.
3.2.24 Организовать и вести личный прием Собственников помещений в МКД и других законных пользователей помещений в МКД представителями Управляющей организации по вопросам выполнения настоящего Договора не реже одного раза в месяц. Прием осуществляется по месту нахождения офиса Управляющей организации, указанного в настоящем Договоре, в установленные часы приема.

График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями Управляющей организации размещается в местах, доступных всем Собственникам помещений в МКД: на информационных стендах, в помещениях общего пользования, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

Запись на прием осуществляется по телефону или в офисе управляющей организации. Прием без предварительной записи ведется после приема Собственников и Пользователей помещений в МКД, записанных на прием.
3.2.25 Ежегодно в течение I квартала текущего года представлять Собственникам помещений в МКД отчет о выполнении настоящего Договора за предыдущий год путем его размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в ГИС ЖКХ. При отсутствии письменных мотивированных возражений Собственников, направленных в адрес Управляющей организации в течение 15 дней с момента представления отчета, отчет считается утвержденным без претензий и возражений.
3.2.26 Принимать меры по взысканию задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги с Собственников и Пользователей. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не

исполнивших обязанность по внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренные жилищным законодательством РФ. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг при возникновении задолженности у потребителя услуг. Затраты по приостановлению или ограничению предоставления услуг возмещаются должником потребителем.

3.2.27 Предоставлять Собственникам и Пользователям платные услуги и работы, не указанные в настоящем договоре, согласно прейскуранту, размещенному на официальном сайте Управляющей организации.

3.2.28 Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующих решений общего собрания собственников помещений в МКД.

При выявлении случаев использования общего имущества Собственников помещений в МКД без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, Управляющая организация при необходимости направляет уведомления о выявленном факте в государственную жилищную инспекцию и Совет МКД (при его наличии).

В случае принятия решения об определении Управляющей организации лицом, которое от имени Собственников помещений в МКД уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества Собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), Управляющая организация заключает соответствующий договор на условиях, определенных решением общего собрания собственников помещений в МКД, в том числе в части оплаты.

Если на общем собрании собственников помещений в МКД условия и цена для такого договора не определена, Управляющая компания руководствуется стандартными для такого договора условиями и средней ценой.

Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются на содержание и ремонт общего имущества МКД, если не принято иное решение на общем собрании собственников помещений в МКД.

Управляющая организация, будучи уполномоченной решением собрания собственников помещений в МКД на заключение договоров об использовании общего имущества, обеспечивает также охрану и защиту интересов Собственников помещений от незаконного использования общего имущества, включая представление интересов Собственников помещений в судах при предъявлении негаторного, виндикационного и иного вещно-правового исков, взыскании неосновательного обогащения, компенсации причиненного общему имуществу ущерба.

3.2.29 За 30 (тридцать) дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД, документы вновь выбранной управляющей организации, созданной для управления МКД, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа управления МКД при выборе Собственниками непосредственного способа управления, а также представить отчет о выполнении условий договора Собственникам помещений.

3.2.30 Обеспечить участие уполномоченных представителей Собственников помещений в МКД в осуществлении контроля за качеством оказываемых Управляющей организацией услуг и выполняемых работ, в том числе при их приемке.

Участие уполномоченного представителя или председателя совета МКД в приемке работ осуществляется с учетом действующих технических регламентов, в том числе с учетом положений, касающихся техники безопасности.

Отказ уполномоченного представителя или председателя совета МКД от участия в приемке работ, а также неявка в назначенное время не являются основанием для отмены выполнения ранее назначенных работ.

3.2.31 Осуществлять взаимодействие с уполномоченными представителями Собственников помещений в МКД в порядке, установленном законодательством и условиями настоящего Договора по вопросам управления МКД, содержания и ремонта общего имущества в МКД.

3.2.32 При поступлении коммерческих предложений, представляя интересы Собственников помещений в МКД, заключать договора с третьими лицами на возмездное пользование общим имуществом по согласованию с Советом Дома (при его наличии). Денежные средства, поступающие по указанному договору, расходуются на содержание и ремонт общего имущества МКД, если не принято иное решение на общем собрании собственников помещений в МКД.

3.2.33 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.2.34 Согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения запланированных работ или направлять ему письменное уведомление.

3.2.35 Осуществлять съем показаний с общедомовых приборов учета подводимых ресурсов: воды, электрической энергии и др.

3.3 Собственники обязаны:

3.3.1 Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним; соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также Правила содержания общего имущества.

3.3.2 Довести до сведения Пользователей условия настоящего Договора.

3.3.3 Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи, установленные соответствующими решениями общего собрания собственников помещений в МКД, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией.

3.3.4 В соответствии с Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений МКД установленным требованиям энергетической эффективности, а также обеспечить оснащение МКД за свой счет общедомовыми и индивидуальными приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

3.3.5 При наличии индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета ежемесячно своевременно снимать показания и передавать их Управляющей организации.

3.3.6 Указывать достоверные данные о фактическом количестве потребленных коммунальных услуг.

3.3.7 Информировать Управляющую компанию об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

3.3.8 Предоставить в Управляющую организацию сведения, подтверждающие право собственности на помещение в МКД, законные основания пользования помещением иными лицами, свои персональные данные, а также обязаны обеспечить предоставление персональных данных иными пользователями помещений для последующего их хранения и обработки в целях надлежащего исполнения настоящего договора.

3.3.9 В случае отчуждения принадлежащего ему помещения не менее чем за 10 дней до предполагаемой сделки письменно уведомить Управляющую организацию и полностью произвести оплату за оказанные услуги.

3.3.10 Не позднее 5 (пяти) дней с момента наступления нижеуказанных обстоятельств, извещать Управляющую организацию путем подачи письменного уведомления:

- об изменении количества постоянно или временно (более чем на 5 дней) проживающих в помещении лиц с приложением документов, необходимых для регистрации и учета;
- о заключении договоров найма (поднайма), аренды (субаренды) помещений, в которых обязанность по внесению платы за оказываемые услуги полностью или частично возложена на нанимателя, арендатора.

3.3.11 Предоставлять доступ в занимаемые помещения в заранее согласованное время представителям Управляющей организации, представителям контролирующих организаций для осмотра состояния внутриквартирного инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома, и проведения необходимых ремонтных работ, а также для осмотра приборов учета и контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.3.12 Информировать Управляющую организацию о контактных данных лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения при длительном отсутствии Собственника (Пользователей) в помещении.

3.3.13 Устранять за свой счет все повреждения занимаемого помещения, а также производить ремонт или замену поврежденного электрооборудования и инженерного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Собственников и Пользователей помещений.

3.3.14 Обеспечить личное участие или участие своего представителя в общих собраниях собственников помещений в МКД.

3.3.15 Утверждать план текущего ремонта (с указанием перечня необходимых работ, объемов, плановой стоимости и сроков их выполнения) общего имущества МКД на следующий календарный год с учетом предложений Управляющей организации с обоснованием необходимости проведения работ. Решение об утверждении плана текущего ремонта общего имущества Собственников помещений в МКД на следующий календарный год принимается в соответствии с действующим законодательством и с учетом предложений Управляющей организации.

3.3.16 Бережно относиться к жилому помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать

возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Управляющей организации. В случае обнаружения неисправности в инженерных системах, конструкциях строения, относящихся к общему имуществу в МКД, незамедлительно уведомить управляющую организацию.
3.3.17 Бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места.
3.3.18 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.
3.3.19 При наличии внутриквартирного газового оборудования заключить договор на его техническое обслуживание.
3.3.20 При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.
3.3.21 Соблюдать права и законные интересы соседей. Не допускать нарушение тишины и покоя граждан: с 21 часа 00 минут до 08 часов 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); с 22 часов 00 минут до 10 часов 00 минут в выходные дни (суббота, воскресенье) и установленные федеральным законом нерабочие праздничные дни; с 13 часов 00 минут до 15 часов 00 минут ежедневно, в части использования звуковоспроизводящих устройств и устройств звукоусиления, в том числе установленных на транспортных средствах, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан; проведение ремонтных работ, переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, повлекшее нарушение тишины и покоя граждан.
3.3.22 При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию.
3.3.23 Обеспечивать проведение поверок установленных коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.
3.3.24 Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4 Собственники имеют право:
3.4.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
3.4.2 Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
3.4.3 Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного к уплате размера платы за коммунальные услуги, а также о наличии (об отсутствии) у Собственника задолженности или переплаты за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).
3.4.4 Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
3.4.5 Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. N 354.
3.4.6 Получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества либо непредоставления таких услуг.
3.4.7 Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.3.2.26 договора.
3.4.8 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.

3.5 Собственники не имеют право:
3.5.1 Использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей.

3.5.2 Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.
3.5.3 Самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и/или технической документацией на МКД, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и/или технической документацией на МКД.
3.5.4 Осуществлять реконструкцию, переустройство и/или перепланировку жилого помещения, инженерных систем, изменение внешнего вида фасадов, оборудование и устройство отдельных входов, установку козырьков балконов, лоджий и входов без соответствующих разрешительных документов.
3.5.5 Складировать твердые бытовые отходы и крупногабаритные предметы домашнего обихода вне специально отведенных мест, в т. ч. у входов в подъезды МКД.
3.5.6 Самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета.
3.5.7 Осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении МКД будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 °С.
3.5.8 Несанкционированно подключать оборудование к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
3.5.9 Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования.
3.5.10 Не парковать личные и иные, приехавшие к Собственнику или Пользователю транспортные средства вне специально отведенных мест, в т.ч. на газоны, тротуарные дорожки, места сбора и вывоза мусора, а также на проезжей части прилегающего земельного участка, если при этом может быть затруднен проезд автомашин оперативных и аварийных служб.

3.6 Управляющая организация имеет право:
3.6.1 Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и оказания услуг в рамках настоящего Договора (собственными силами и/или с помощью привлеченных организаций).
3.6.2 Привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие о выполнении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для снятия показаний приборов учета как индивидуальных, так и общедомовых, для оказания услуг по начислению платы и обработки платежей за коммунальные услуги, услуги управления, содержание и ремонт, формирование, выпуск и доставки до потребителей платежных документов, а так же других работ и услуг, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.
3.6.3 Заключить с соответствующей организацией договор на оказание услуг по начислению и обработке платежей за жилищно-коммунальные услуги и прочие услуги, предоставляемые Собственникам и Пользователям помещений в МКД.
3.6.4 Требовать от Собственников и Пользователей надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, в том числе своевременного внесения платы по выставленным платежным документам, недопущения образования задолженности, а в случае образования таковой ее погашения в кротчайшие сроки.
3.6.5 При непредоставлении Собственниками данных о показаниях приборов учета потребляемого ресурса произвести расчет размера платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) (далее Правила).
3.6.6 Требовать от Собственника предоставления информации, необходимой для выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
3.6.7 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 холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.
3.6.8 Ограничивать предоставление коммунальных услуг в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг и законодательством РФ.
3.6.9 Заключать договоры о передаче общего имущества в МКД в возмездное пользование третьим лицам, использовании такого имущества в случае, если имеется соответствующее решение общего

собрания собственников помещений в МКД, принятое в порядке, установленном в части 1 статьи 46 ЖК.
3.6.10 Осуществлять обработку персональных данных Собственников и Пользователей и их передачу для обработки третьим лицам с соблюдением требований Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" в целях исполнения условий настоящего договора.
3.6.11 Привлекать иные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего договора.
3.6.12 Корректировать план текущего ремонта общего имущества МКД в случае возникновения непредвиденных ремонтных работ общего имущества МКД, требующих срочного выполнения и затрат, превышающих предусмотренные на текущий год резервные средства на непредвиденный ремонт.
3.6.13 В случае если Собственники не утвердили план текущего ремонта на следующий календарный год, в порядке, предусмотренном п. 3.3.15. настоящего Договора, Управляющая организация имеет право самостоятельно установить такой план, указав в нем перечень необходимых работ, исходя из технического состояния общего имущества МКД на момент составления плана.
3.6.14 Требовать от Собственников и Пользователей восстановления внутриквартирных инженерных систем, оборудования, конструктивных элементов в соответствии с технической документацией на помещение, если это приводит или может привести к нарушениям в работе инженерных систем, оборудования и ухудшению состояния конструктивных элементов жилого дома.
3.6.15 Выносить предложения на общее собрание собственников о перечне работ и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.
3.6.16 Выносить предложения по изменению условий настоящего Договора, в случае существенного изменения жилищного законодательства с целью корректировки.
3.6.17 Оказывать Собственнику иные услуги, выполнять по поручению Собственника дополнительные работы на основании отдельных договоров за отдельную плату.
3.6.18 Осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1 Начисление и оплата выполняемых работ и оказываемых по настоящему Договору услуг осуществляется в соответствии с разделом VII Жилищного кодекса РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам и Пользователям помещений в МКД и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354), Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290) и др. нормативными правовыми актами.
4.2 Цена договора управления МКД для Собственника и Пользователя определяется как сумма платы за услугу содержания жилого помещения, включающую в себя: услуги управления, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД; за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД; платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату: за холодную воду, горячую воду, отопление, плату за отведение сточных вод.
4.3 Расчетный период для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.
4.4 Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим надлежащее содержание общего имущества МКД и рассчитывается исходя из общей площади занимаемого помещения.
4.5 Размер платы за содержание жилого помещения в МКД определяется на общем собрании собственников помещений с учетом экономического обоснования, предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.
4.6 При непринятии на общем собрании Собственниками решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий календарный год применяется установленный ранее (за прошлый год) размер платы с учетом индексации цен или в соответствии с установленным Администрацией г. о. Жуковский.
4.7 Размер платы Собственника за содержание жилого помещения определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 кв. м такой площади в месяц.
4.8 Размер платы за коммунальные услуги устанавливается, исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов на коммунальные ресурсы для населения, устанавливаемые Распоряжением Комитета по ценам и

тарифам Московской области.

4.9 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, рассчитывается в соответствии с положениями раздела VI «Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги» Правил предоставления коммунальных услуг.

4.10 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в жилом помещении Собственника, оснащенном индивидуальными приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг.

Фактический объем потребления коммунальных услуг определяется на основании показаний индивидуальных приборов учета, установленных в жилом помещении Собственника.

4.11 При предоставлении по настоящему Договору услуг и работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за такие услуги и работы определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.12 При временном отсутствии Собственника и Пользователя в занимаемом жилом помещении перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, производится в соответствии с Правилами.

4.13 Не использование Собственниками и Пользователями помещения не является основанием не внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.

4.14 Сумма пени за нарушение Собственником и Пользователем условий договора, рассчитывается в соответствии с действующим законодательством и указывается в выставленном платежном документе (квитанции).

4.15 За произведенные Управляющей организацией дополнительные работы и услуги, согласованные с Собственниками, и не предусмотренные настоящим договором, оплата Собственниками производится отдельно в соответствии с прейскурантом цен на платные работы, утвержденного Управляющей организацией.

4.16 Расчеты по настоящему договору осуществляются на основании платежных документов, выставляемых в адрес Собственников и Пользователей.

4.17 Платежные документы представляются Собственникам и Пользователям не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.18 Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ

5.1 Управляющая организация предоставляет Собственникам ежегодный отчет о выполнении условий договора за предыдущий год, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, путем его размещения на информационных стендах в помещении ЖЭУ и на официальном сайте Управляющей организации не позднее 01 апреля текущего года.

5.2 Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии их полномочиями путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- подписания акта-приемки выполненных работ с Собственниками и уполномоченным лицом Управляющей организации, после проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- участия в осмотрах общего имущества, а так же участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2 Собственники и Пользователи несут ответственность за нарушение условий (требований) настоящего Договора, а также за действия иных лиц пребывающих в помещении.

6.3 Собственники и Пользователи помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.
6.4 При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе произвести начисление за оказанные услуги, а также обратится в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.
6.5 Управляющая организация не несет ответственности за несоблюдение сроков исполнения работ по плану текущего ремонта общего имущества МКД в случае недостаточности денежных средств, возникшей в результате несвоевременной и неполной оплаты Собственниками и Пользователями услуг.
6.6 Собственники и Пользователи жилых помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло -, газо-, водоснабжения, водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этого перед Управляющей организацией и третьими лицами.
6.7 При самостоятельном проведении Собственником или членами его семьи работ по замене, переоборудовании внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества МКД Собственник несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие этого перед Управляющей организацией и третьими лицами.
6.8 Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, а также за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу, вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).
6.9 Во всем ином, не урегулированном в настоящем Договоре, касающемся ответственности Сторон, применяются нормы действующего законодательства РФ.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВРА.

7.1 Договор вступает в силу с 01.02.2020 г. Договор заключен сроком на пять лет.
7.2 Досрочное расторжение настоящего Договора может иметь место:
- по письменному соглашению Сторон;
Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, при этом одна Сторона обязана за два месяца до расторжения договора управления предупредить другую Сторону о его расторжении:
- по решению общего собрания Собственников помещений МКД в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей;
по инициативе Управляющей организации в случае если:
- Собственники помещений в МКД на своем общем собрании приняли иные условия договора управления МКД, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.
7.3 При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким Договором.
7.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.
7.5 Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
7.6 В случае вступления в силу нормативно-правовых актов РФ, устанавливающих обязательные для Сторон иные нормы и правила, чем те, которые действовали при заключении договора, применяются вступившие в силу нормативно-правовые акты РФ. Положения договора, противоречащие законодательству, считаются недействительными.
7.7 Все приложения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.
7.8 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1 В квартирах, где жилые помещения имеют разных Собственников, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все лица,

проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и инженерным оборудованием, установленным в них.

8.2 В случае расторжения настоящего договора предоставление Собственникам и Пользователям жилищно-коммунальных услуг прекращается после процедуры расторжения.

8.3 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами, разрешаются путем переговоров или в порядке, установленном действующим законодательством.

8.4 К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, до первых стыковых соединений на ответвлениях от стояков;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства на ответвлениях от стояков.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – Реестр собственников помещений МКД, подписавших договор управления
Приложение № 2 – Акт о составе общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 3 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества МКД.
Приложение № 4 – Размер платы за коммунальные услуги.

10. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Объединение ЖК Системы»	«Собственники»
Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Чкалова, д. 12, пом. 16 ИНН 5040155232 КПП 504001001 Р\сч 40702810116030000142 К\сч 30101810345250000745 БИК 044525745 Филиал № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Генеральный директор _____/Гостинцев В.И.	140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Лацкова, дом № 4 корпус 1. Приложение № 1 Реестр собственников помещений МКД, подписавших договор управления