ДОГОВОР № 4-Т /2018
управления многоквартирным домом

МО, г. о. Жуковский « 01 » октября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Объединение ЖК Системы» в лице Генерального директора Селиванова В. Ф., 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.** Туполева, **д.** 4, именуемые в дальнейшем «Собственники» (Приложение № 1), действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Протокол № 1 от « 31 » августа 2018 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.

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. Предмет и цель договора.

1.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией по заданию Собственников помещений в МКД в течение согласованного настоящим договором срока за плату услуг и выполнение работ по содержанию жилого помещения и предоставлению коммунальных услуг Собственникам и пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

1.2. 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.

1.3. Технические характеристики МКД, состав общего имущества в МКД, в отношении которого осуществляется управление, а также перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего

имущества с указанием размера платы содержатся в приложениях к настоящему договору (Приложение № 2, Приложение № 3).
1.4. Условия настоящего Договора являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
1.5. При заключении договоров с третьими лицами на оказание услуг и выполнение работ, а также по расчетам и начислениям за жилищно-коммунальные услуги, Управляющая организация действует от своего имени, за счет Собственников и в их интересах.
1.6. Управляющая организация выполняет работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме с учетом фактической оплаты этих работ Собственниками и Пользователями, и в соответствии с планом работ.
1.7. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, а также внесение взносов на капитальный ремонт осуществляется в соответствии требованиями действующего законодательства.

2.Права и обязанности сторон

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

2.2 Управляющая организация обязана:

2.2.1 Приступить к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента его подписания.
2.2.2 Предоставлять Собственникам и пользователям помещений в этом доме коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимом объеме: холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку перечисленных услуг, выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД.
2.2.3 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.
2.2.4 Производить вывоз крупногабаритных мусора и твердо бытовых отходов в соответствии с графиком вывоза.
2.2.5 Организовывать работы 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 течение 2 часов с момента поступления заявки по телефону или иному уведомлению.
2.2.6 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.
2.2.7 Обеспечить ведение учета выполненных работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома. Вести индивидуальный учет денежных средств.
2.2.8 Своевременно подготавливать МКД, находящееся в нем и относящееся к общему имуществу внутридомовое инженерное оборудование к эксплуатации в зимних условиях.
2.2.9 Обеспечивать, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, 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.
2.2.10 Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.2.11 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.
2.2.12 Рассматривать в течение 20 дней 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.
2.2.13 Вести техническую документацию на многоквартирный жилой дом, вносить соответствующие изменения в техническую документацию.
2.2.14 По требованию собственника и иных законных пользователей помещений выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
2.2.15 По требованию Собственника и Пользователя производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения, и коммунальные услуги.
2.2.16 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.
2.2.17 Заранее известить Собственников о предлагаемом размере платы за, содержания жилого помещения на предстоящий календарный год, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в помещении ЖЭУ по месту жительства, информационных стендах в подъездах МКД и на официальном сайте Управляющей организации.
2.2.18 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.
2.2.19 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.
2.2.20 Предоставлять Собственникам МКД ежегодный письменный отчет о выполнении условий договора.
2.2.21 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.
2.2.22 Предоставлять Собственникам и Пользователям платные услуги и работы, не указанные в настоящем договоре, согласно прейскуранту, размещенному на официальном сайте Управляющей организации.
2.2.23 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 о выборе способа управления МКД при выборе собственниками непосредственного способа управления, а также представить отчет о выполнении условий договора собственникам помещений.
2.2.24 При поступлении коммерческих предложений заключать договора с третьими лицами на пользование общим имуществом по согласованию с Собственниками Дома.
2.2.25 Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
2.2.26 Согласовывать с Собственником время доступа в помещение не менее чем за три дня до начала проведения запланированных работ или направлять ему письменное уведомление.
2.2.27 Осуществлять съем показаний с общедомовых приборов учета подводимых ресурсов: воды, электрической энергии и др.

2.3. Собственники обязаны:

2.3.1 Довести до сведения Пользователей условия настоящего договора.
2.3.2 Своевременно (до 10 числа месяца следующего за истекшим месяцем) и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за

услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги: холодную воду, горячую воду, тепловую энергию, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.

2.3.3 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.

2.3.4 Указывать достоверные данные о фактическом количестве потребленных коммунальных услуг.

2.3.5 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.

2.3.6 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.

2.3.7 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.

2.3.8 Предоставлять доступ в занимаемые помещения в заранее согласованное с Собственниками (Пользователями) 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.

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

2.3.10 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.

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

2.3.12 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 Советом дома с учетом предложений Управляющей организации.

2.3.13 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.

2.3.14 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.

2.3.15 Не производить в МКД переустройство и (или) перепланировку помещений, инженерных систем, изменение внешнего вида фасадов, оборудование и устройство отдельных входов, установку

козырьков балконов, лоджий и входов без предварительного полученного письменного разрешения соответствующих органов.
2.3.16 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.
2.3.17 Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации, а также самостоятельно не производить регулировку и наладку системы отопления.
2.3.18 Без письменного разрешения Управляющей организации не устанавливать, не подключать к электрическому оборудованию, в том числе электрическим сетям, входящим в состав общего имущества МКД, и не использовать электробытовые приборы и оборудование не бытового назначения мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети.
2.3.19 Не нарушать пломбы на приборах учета, не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
2.3.20 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.
2.3.21 Не складировать твердые бытовые отходы и крупногабаритные предметы домашнего обихода вне специально отведенных мест, в т. ч. у входов в подъезды МКД. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленной платы.
2.3.22 Соблюдать права и законные интересы соседей. Не допускать нарушение тишины и покоя граждан: до 8 часов 00 минут и с 21 часа 00 минут в будние дни (с понедельника по пятницу включительно); до 10 часов 00 минут и с 22 часов 00 минут в выходные (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.
2.3.23 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.
2.3.24 Обеспечивать проведение поверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета.

2.4 Собственники имеют право:
2.4.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему договору.
2.4.2 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.
2.4.3 Получать от Управляющей организации акты, устанавливающие факты предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества либо непредоставления таких услуг.
2.4.4 Собственники и Пользователи имеют право воспользоваться платными услугами, оказываемыми Управляющей организацией согласно прейскуранту.
2.4.5 Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с п.4.1 договора.
2.4.6 Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в МКД.
2.4.7 Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

2.5. Управляющая организация имеет право:

2.5.1 Требовать от Собственников и Пользователей надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

2.5.2 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 многоквартирных домах и жилых домах (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) (далее Правила).

2.5.3 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.

2.5.4 Привлекать иные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД в соответствии с условиями настоящего договора.

2.5.5 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.

2.5.6 Корректировать план текущего ремонта общего имущества МКД в случае возникновения непредвиденных ремонтных работ на общем имуществе МКД, требующих срочного выполнения и затрат, превышающих предусмотренные на текущий год резервные средства на непредвиденный ремонт.

2.5.7 В случае если Собственники не утвердили план текущего ремонта на следующий календарный год, в порядке, предусмотренном п. 2.3.16. 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.

2.5.8 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.

2.5.9 Выносить предложения на общее собрание собственников о перечне работ и размере платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3. Цена договора, условия и порядок расчетов

3.1 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 многоквартирных домах 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 многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290) и др. нормативными правовыми актами.

3.2 Цена договора управления МКД для Собственника, Пользователя определяется как сумма платы за услугу содержание 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 многоквартирном доме (за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, за отведение сточных вод); платы за коммунальные услуги, включающую в себя плату: за холодную воду, горячую воду, отопление, плату за отведение сточных вод.

3.3 Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающим надлежащее содержание общего имущества МКД и рассчитывается исходя из общей площади занимаемого помещения.

3.4 Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

3.5 При непринятии на общем собрании Собственниками решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения на следующий календарный год, такой размер платы будет применен в соответствии с установленным Администрацией г. о. Жуковский.

3.6 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.

3.7 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.

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

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

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

3.11 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.

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

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

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

4. Порядок осуществления контроля

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

4.2 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.

5. Ответственность сторон

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

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

5.3 Собственники и Пользователи помещений несут ответственность за своевременность и полноту платежей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

5.4 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.

5.5 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 по текущему ремонту.

5.6 Собственники, 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.

5.7 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.

5.8 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).

5.9 Во всем ином, не урегулированном в настоящем договоре, касающемся ответственности Сторон, применяются нормы действующего законодательства РФ.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора.

6.1 Договор вступает в силу с 01 октября 2018 г. Договор заключен сроком на пять лет.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5 Расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6 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.

6.7 Все приложения и дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

6.8 Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7. Дополнительные условия

7.1 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.

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

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

7.4 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.

8. 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.

9.Подписи и реквизиты сторон

ООО «Объединение ЖК Системы»	**«Собственники»**
Адрес: 140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Туполева, д. 10А, пом. 37 ИНН 5040155232 КПП 504001001 Р\сч 40702810116030000142 К\сч 30101810345250000745 БИК 044525745 Филиал № 7701 БАНКА ВТБ (ПАО) Генеральный директор _____ /Селиванов В. Ф.	140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Туполева, д. 4 Приложение № 1 Реестр собственников помещений МКД, подписавших договор управления