

ДОГОВОР № Т-23
управления многоквартирным домом, расположенный по адресу:
Московская область, г. Щёлково, ул. Талсинская, д. 23
(новая редакция)

г. Щёлково, Московская область

16 сентября 2024 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Щёлково, Московская область, ул. Талсинская, д. 23** (именуемые в дальнейшем – **Собственники помещений или Собственники, Заказчик, Потребитель**), в лице Председателя Совета дома Кравцова Евгения Викторовича, действующего от имени Собственников помещений на основании протокола от 16 сентября 2024 г. №1/2024, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Альтаир», в лице директора **Рыжова Алексея Андреевича**, действующего на основании Устава и лицензии от 30.04.2015 г. № 453, именуемое в дальнейшем **Управляющая организация**, в целях осуществления деятельности по управлению указанным многоквартирным домом (далее – МКД) на условиях, утвержденных решением общего собрания Собственников помещений в МКД (протокол от 16 сентября 2024 г. №1/2024) заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

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

а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению МКД, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД (далее – общее имущество) в порядке, установленном в разделе 4.1. Договора;

б) обеспечивать постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем);

в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления МКД деятельность (далее – иная деятельность), в порядке, установленном в разделе 4.3 Договора.

1.2. Основные характеристики МКД на момент заключения Договора и границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации при исполнении Договора приведены в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Состав общего имущества МКД и его техническое состояние указаны в Приложении № 4 к Договору.

1.4. Управление МКД, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях надлежащего содержания общего имущества Собственников помещений в МКД и должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества Собственников помещений в МКД;
- 4) соблюдение прав и законных интересов Собственников помещений в МКД, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества Собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и



ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов, установленными Правительством Российской Федерации.

1.5. Информация об Управляющей организации и ее уполномоченных Представителях, в т.ч. о её службах, контактных телефонах, режиме работы, о РСО и РО ТКО, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена в Приложении № 1 и Приложении № 2 к Договору.

2. Сроки начала и окончания деятельности по управлению МКД по Договору

2.1. Договор считается заключенным с момента подписания. При этом Собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех Собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.

Условия подписания и хранения Договора установлены в п. 11.1 Договора.

2.2. Договор заключен на срок **5 (пять) лет** с даты заключения настоящего Договора.

2.3. Управляющая организация прекращает деятельность по управлению МКД с даты расторжения Договора.

3. Порядок взаимодействия Собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению МКД

3.1. Собственники помещений и Управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению МКД обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению МКД, а так же предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению МКД.

3.2. Перечень технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, которые подлежат передаче Управляющей организации для целей исполнения Договора, приведен в Приложении № 17 к Договору. При отсутствии достаточной документации для начала управления МКД, Управляющая организация осуществляет необходимые действия для её получения.

3.3. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки ее представления Управляющей организацией Собственникам помещений и иным пользователям помещений в МКД (Потребителям) указаны в Приложении № 5 к Договору.

3.4. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД определяют Совет дома и Председателя Совета дома (далее - уполномоченных лиц), информация о таких лицах, их контактных телефонах, сроке действия полномочий, а также порядок изменения такой информации приводятся в Приложении № 6 к Договору.

3.5. Требования к пользователям помещений в МКД по соблюдению правил пользования помещениями, а также к Собственникам помещений, предоставляющим принадлежащие им помещения в пользование гражданам по договору социального найма и найма или другим лицам по договору аренды или безвозмездного пользования (далее - Потребителям), обеспечивающие исполнение условий Договора, приведены в Приложении № 7 к Договору.

3.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в МКД. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 8 к Договору.

3.7. Привлечение Управляющей организацией для целей исполнения своих обязательств по Договору иных лиц (специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется Управляющей организацией самостоятельно.

3.8. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний Собственников помещений в МКД (далее – общее собрание Собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым Собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания Собственников.

3.9. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственниками помещений и уполномоченными лицами в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

3.10. Управляющая организация представляет Собственникам помещений ежегодный отчет о выполнении условий Договора путем его размещения в порядке и в сроки, установленные в Приложениях № 5 и № 15 к Договору.

4. Порядок осуществления деятельности по управлению МКД

4.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества, порядок их приемки

4.1.1. Перечень выполняемых Управляющей организацией работ и оказываемых услуг по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества (далее – Перечень работ, услуг) на весь период действия Договора утвержден решением общего собрания Собственников, приведен в Приложении № 9 к Договору и включает:

- Перечень работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества,
- Перечень работ по текущему ремонту общего имущества,
- Непредвиденные работы текущего характера.

4.1.2. Периодичность и сроки выполнения работ, оказания услуг, включенных в Перечень работ, услуг по управлению МКД и содержанию общего имущества приведены в указанном Перечне и согласованы Сторонами на весь срок действия Договора. График выполнения работ, включенных в Перечень работ по текущему ремонту общего имущества приведен в Приложении № 9 к Договору.

4.1.3. Порядок изменения Перечня работ, услуг, а также порядок изменения графика выполнения и оказания работ, услуг устанавливаются в Приложении № 10 к Договору.

Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора.

4.1.4. Перечень работ, услуг предусматривает выполнение непредвиденных работ, которые Управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора. О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам Управляющая организация уведомляет Совет дома в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ.

При выполнении неотложных непредвиденных работ Управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг.

Выполнение непредвиденных работ, не относящихся к минимально необходимым, допускается исключительно по решению общего собрания Собственников путем изменения Перечня работ, услуг.

4.1.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД выполненными, невыполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объеме, а также порядок приемки работ, услуг указаны в Приложении № 11 к Договору.

4.1.6. Управляющая организация, руководствуясь Приложением № 11 к Договору, удостоверяет выполнение работ и оказание услуг, включенных в Перечень работ, услуг, ежегодным отчетом об оказании услуг и выполнении работ.

Оказание услуг подтверждается с учетом наличия или отсутствия претензий Потребителей по перечню, периодичности и качеству оказанных услуг в течение истекшего периода.



4.2. Порядок осуществления иной деятельности

4.2.1. Иная деятельность заключается в обеспечении Управляющей организацией выполнения для Потребителей следующих видов работ и оказания следующих видов услуг (далее – иные работы, услуги) за дополнительную плату:

а) установка индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета коммунальных ресурсов,

б) техническое обслуживание индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета;

в) иные работы.

4.2.2. Иные работы, услуги по их видам, установленным в п. 4.3.1. Договора, выполняются или оказываются по индивидуальным заявкам Потребителей.

С условиями и порядком выполнения и оказания иных работ, услуг Потребители вправе ознакомиться при непосредственном обращении в Управляющую организацию. В целях выполнения таких работ, оказания таких услуг непосредственно в помещении Потребителей, соответствующие Потребители обеспечивают доступ в помещение, а также к объектам выполнения работ и оказания услуг, работникам Управляющей организации.

5. Порядок определения цены Договора и размера платы по Договору

5.1. Цена Договора и размер платы за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество, пропорциональной занимаемому Собственниками помещению.

5.2. Цена договора управления определяется исходя из цен и тарифов на оплату жилья, и коммунальных услуг, утверждаемых в установленном законодательством порядке и подлежит перерасчёту при их изменении (установление новых цен и тарифов).

В случае, если Собственники не принимают на собрании Собственников решения о пересмотре платы за содержание и ремонт жилья, то на последующий год размер такой платы корректируется с учетом изменения повышения размера платы, устанавливаемого органами местного самоуправления на последующий год.

При изменении в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством.

5.3. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, перечень которых приведен в Приложении № 9 к Договору;

- стоимостью услуг (работ) по управлению МКД, перечень которых приведен в Приложении № 9 к Договору;

- стоимостью коммунальных ресурсов (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО ТКО), рассчитываемых от объёмов потребляемых ресурсов в МКД и тарифов, в соответствии с положениями настоящего Договора.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО ТКО), потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учёта, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учёта рассчитывается в соответствии с объёмами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждёнными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учёта - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.5. Не использование помещений Собственниками и иными лицами, пользующимися помещениями на законных основаниях не является основанием не внесения платы за управление МКД, содержание и ремонт МКД, а также за отдельные виды коммунальных услуг.

5.6. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в МКД, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы

по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг), стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении Собственников и иных лиц, пользующихся помещениями.

5.7. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями производят расчёты за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление на основании нормативов потребления и тарифов, утверждённых в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации в следующих случаях:

- если помещение не оборудовано индивидуальными приборами учёта;
- при отсутствии Акта ввода индивидуальных приборов учёта в эксплуатацию;
- при нарушении пломб на индивидуальных приборах учёта в помещении;
- при нарушении сроков поверки приборов учёта, указанных в паспортах производителя.

5.8. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учёта, не превышающий 30 календарных дней, объёмы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии и тепловой энергии для расчёта размера платы за коммунальные услуги исчисляются в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг Собственникам, утверждённых Правительством Российской Федерации.

5.9. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), она вправе произвести перерасчёт размера платы за потребленные без надлежащего учёта коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок внесения платы по Договору

6.1. Плата за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в МКД, соразмерно доле занимаемого помещения, и за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО ТКО) вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6.2. Плата за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО ТКО) вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платёжных документов. В случае предоставления платёжных документов позднее даты, определенной в настоящем Договоре, плата за управление МКД, содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение об оплате Потребителями коммунальных услуг в РСО) может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платёжного документа.

6.3. В выставляемом платёжным агентом Управляющей организации по расчетам с Потребителями платёжном документе указываются: оплачиваемый месяц, наименование платёжного агента Управляющей организации по расчетам с Потребителями, банковские реквизиты, на которые вносится плата, адрес, контактные телефоны, адрес сайта; почтовый адрес помещения, сведения о Собственнике (нанимателе) помещений, площадь помещения; количество проживающих (зарегистрированных) граждан; объём (количество) потребленных коммунальных услуг, установленные тарифы на коммунальные услуги, единицы измерения объёмов (количества), размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг; общий объём каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды; размер платы за управление жилым домом, а также за содержание общего имущества МКД, с учетом исполнения условий настоящего Договора; сумма перерасчёта, задолженности по оплате содержания и ремонта общего имущества МКД и коммунальных услуг за предыдущие периоды. В платёжном документе также указываются: размер предоставленных льгот и компенсаций расходов на оплату услуг и работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества МКД, а также коммунальных услуг; другие сведения, дата создания платёжного документа.

6.4. Собственники и иные лица, пользующиеся помещениями на законных основаниях, вносят плату за управление МКД, содержание общего имущества МКД Управляющей организации или платежному агенту в соответствии с реквизитами, указываемыми в едином платёжном (информационном) документе.

6.5. Собственник и иные лица, пользующиеся помещениями вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации или платежного агента обеспечить предоставление ему платёжных документов.

6.6. Плата по Договору, если иное не установлено условиями Договора, вносится на основании платёжных документов, составляемых платежным агентом Управляющей организации по расчетам с Потребителями, и предъявляемых к оплате плательщикам не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным. Порядок предъявления к оплате плательщикам платёжных документов для внесения платы по Договору приведен в Приложении № 14 к Договору.

6.7. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесенную плату по Договору производится плательщиком в порядке и в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

6.8. Доходы от пользования общим имуществом, поступающие в Управляющую организацию в соответствии с договорами о передаче в пользование общего имущества, подлежат раздельному учету и используются на проведение дополнительных работ по содержанию общего имущества дома по согласованию с Советом дома.

6.9. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией. Управляющая организация самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6.10. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам Потребителей (в т.ч. с участием платежного агента) за дополнительную плату производится Потребителями путем внесения их стоимости на расчетный счет или в кассу Управляющей организации (в т.ч. с участием платежного агента).

6.11. При приеме платы по Договору банками и платёжными системами с плательщика гражданина может взиматься комиссионное вознаграждение. Внесение платы в кассу Управляющей организации (или её платежному агенту), осуществляется плательщиками без уплаты комиссии.

7. Права и обязанности по Договору

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 1.4. Договора.

7.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД и устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника помещения или Потребителя в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.1.3. Обеспечивать оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на МКД и иные, связанные с управлением МКД документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием Собственников помещений и Потребителей по вопросам, касающимся управления МКД.

7.1.6. Производить перерасчет платы за содержание жилых помещений и за коммунальные услуги (в случае, если на общем собрании не принято решение о заключении прямых договоров с РСО и РО ТКО) в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством и Договором.

7.1.7. По требованию граждан-Потребителей, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, выдавать или организовывать выдачу справки

установленного образца, выписки из финансового лицевого счета или его копии и (или) выписки из домовой книги и иных предусмотренных законодательством Российской Федерации документов, в т.ч. для предоставления Потребителям мер социальной поддержки.

7.1.8. По требованию Потребителей производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных Договором неустоек (штрафов, пени).

7.1.9. На основании заявки Потребителя в соответствии с требованиями действующего законодательства направлять своего специалиста для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям) Собственника (Потребителя).

7.1.10. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением Управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.11. Вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) Потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять Потребителю ответ о ее (его) удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

7.1.12. Осуществлять раскрытие информации согласно требованиям жилищного законодательства.

7.1.13. Предоставлять Заказчику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет размещается на сайте Управляющей организации и на портале ГИС ЖКХ и может предоставляться на бумажном носителе по письменному требованию Собственника.

7.1.14. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.

7.2.2. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

7.2.3. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Потребителям в соответствии с порядком, установленным Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.4. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором.

7.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с Потребителем время, а в случае аварий – немедленно в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.2.6. Требовать от Собственника помещения и Потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.7. При выявлении факта проживания в жилом помещении не оборудованном индивидуальными приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги произвести доначисление такой платы либо сообщить такую информацию в РСО, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.



7.3. Собственники помещений и иные Потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и полностью вносить плату по Договору.

7.3.2. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за жилищные и коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

7.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3.4. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.5. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии Потребителя.

7.3.6. По запросу Управляющей организации сообщать информацию (предоставлять копии документов) подтверждающие право собственности на занимаемые помещения.

7.3.7. Соблюдать требования, обеспечивающие исполнение Договора, установленные в Приложении № 7 к Договору.

7.3.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений и иные Потребители имеют право:

7.4.1. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

7.4.2. Получать от Управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты, наличии оснований и правильности начисления Управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.3. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества выполненных работ, предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта по форме, приведенной в Приложении № 12 к Договору.

7.4.4. Требовать от Управляющей организации изменения размера платы за содержание жилого помещения, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия Потребителей в занимаемом жилом помещении в порядке установленном Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором.

7.4.5. Требовать от работников Управляющей организации или её уполномоченных Представителей предъявления документов, подтверждающих их личность и наличие у них полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение для осуществления деятельности, связанной с управлением МКД (бейдж, наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

7.4.6. По всем спорным вопросам, возникающим у Потребителей в отношениях с уполномоченными Представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.

7.4.7. Осуществлять контроль Собственниками помещений за выполнением Управляющей организацией её обязательств по Договору в порядке, установленном в Приложении № 16 к Договору.

7.4.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Управляющей организации, Собственников помещений и иных Потребителей

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, Управляющая организация, Собственники помещений и иные Потребители несут ответственность, в том числе, по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством и Договором.

8.2. Ответственность Управляющей организации

8.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед Потребителями за действия всех своих Представителей.

8.2.2. При предоставлении некачественных услуг при выполнении работ по содержанию общего имущества МКД, Управляющая организация по требованию Потребителя уплачивает ему штраф в порядке и размере, предусмотренном жилищным законодательством, перечислив ее на счет, указанный Потребителем или, по его желанию, производит зачет в счет будущих платежей с указанием суммы такого зачета в предоставляемом платежном документе.

8.3. Ответственность Собственников помещений и иных Потребителей

8.3.1. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить Управляющей организации пени в порядке и размере, предусмотренном действующим жилищным законодательством.

8.3.2. В случае не предоставления доступа к общему имуществу дома (в случаях, предусмотренных в п. 7.2.5. Договора и действующим законодательством Российской Федерации) Собственники и иные Потребители возмещают Управляющей организации и (или) третьим лицам причиненный ущерб.

8.4. Условия освобождения от ответственности

8.4.1. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по их поручению.

8.4.2. Управляющая организация не несет ответственность:

- по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание общего имущества, а также коммунальные услуги;
- за противоправные действия (бездействия) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- за использование Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнение Собственниками своих обязательств, установленных законом и настоящим Договором.
- за аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (стояковые, а также лежаковые засоры канализации в техническом подполье, вандализм, поджог, кража, и пр.).
- за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его надлежащее содержание и ремонт.

Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

8.4.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные документы, справки соответствующих государственных органов.

9. Условия изменения и расторжения Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, кроме случаев проведения непредвиденных работ оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами. В соглашении о расторжении Договора указывается дата прекращения обязательств по Договору.

9.3. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.3.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием Собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путём предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещения должны быть предупреждены не позже, чем за три месяца до прекращения настоящего Договора, в случае если МКД окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. В судебном порядке.

9.3.3. В случае ликвидации Управляющей организации.

9.3.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороной о нежелании его продлевать.

9.4. 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/или иных по соглашению сторон.

9.5. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из Сторон считается расторгнутым через три месяца с момента направления другой Стороне письменного уведомления.

9.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственников должна уведомить орган местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственниками.

9.8. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

9.9. В случае переплаты Собственниками и нанимателями средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить этих лиц о сумме переплаты. Получить от Собственников или нанимателей распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанные ими счета. В трехдневный срок осуществить перечисление излишне полученных ей средств на указанные счета.

9.10. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.11. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у РСО. Под таким неполным