

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № \_\_\_\_\_

г. Москва

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Комплексный сервис»** (далее – Управляющая организация), в лице Генерального директора \_\_\_\_\_ действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Собственник жилого помещения** \_\_\_\_\_ (квартиры) кв. № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенной на \_\_\_\_\_ -м этаже многоквартирного дома по адресу: **г. Москва, поселение Десеновское, ул.** \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ на основании

\_\_\_\_\_, г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_; адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_

Именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Общие положения

1.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, пользователям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях (далее - пользователю).

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: **г. Москва, поселение Десеновское, ул.** \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_ предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику (пользователю) в соответствии с п. 3.1.2. и п. 3.1.3. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. В состав общего имущества включаются:

- не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, 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;

- *общий* земельный участок, на котором расположены многоквартирные дома *определенной очереди застройки, в соответствии с вводом объекта в эксплуатацию*, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объектов, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;
- внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В случае самовольной установки собственником помещения первого запорно-регулирующего крана ответственность за последствия аварийной ситуации возлагается на Собственника;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок и электрических обогревателей помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;
- системы дымоходов и вентиляции;
- запирающие устройства входных групп многоквартирного дома, в случае включения в состав общего имущества;
- системы контроля инженерных систем;
- внутридомовые газовые сети,
- канализационные сети,
- сети водостока и дождевые воронки.

#### 2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- Адрес Многоквартирного дома – г. Москва, пос. Десеновское, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_;
- Год постройки – 201\_\_;
- Этажность - 3;
- Количество квартир - \_\_\_\_;
- Общая площадь комплекса – \_\_\_\_\_ кв. м.;
- Серия, тип постройки - \_\_\_\_\_;
- Общая площадь жилых помещений – \_\_\_\_\_ кв. м.;
- Общая площадь нежилых помещений – 0 кв. м.;
- Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества – \_\_\_\_\_ га;
- Кадастровый номер земельного участка \_\_\_\_\_;
- Номер технического паспорта БТИ \_\_\_\_\_.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в Многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, указанных в данном Договоре.

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 1.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и периодичностью в соответствии с Приложением 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (пользователю) помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, согласно Приложению 3 к настоящему Договору, и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение, в том числе мест общего пользования;
- б) водоотведение, в том числе мест общего пользования;
- в) электроснабжение, в том числе мест общего пользования;
- г) газоснабжение;
- д) отведение поверхностных сточных вод;
- е) услуги ЧОП (при наличии);
- ж) техническое обслуживание запирающего устройства (при наличии);
- з) техническое обслуживание шлагбаума (при наличии).

3.1.4. Информировать Собственника (путем размещения договоров на сайте) о заключении указанных в п. 3.1.3 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (пользователям), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, их исполнение, а также вести их учет.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные и другие услуги на основании соответствующих заключенных договоров с Поставщиками услуг самостоятельно либо и через уполномоченный центр расчетов за жилищно-коммунальные услуги (ЕИРЦ). По требованию Собственника производить сверку платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или настоящим Договором неустоек (штрафов, пени).

По распоряжению Собственника, отраженному в соответствующем документе, Управляющая организация обязана принимать плату за вышеуказанные услуги от всех пользователей помещений Собственника.

3.1.7. Обеспечить функционирование общедомовых элементов инженерных систем здания в режимах и пределах, определенных нормативными документами на оборудование и действующими ГОСТами.

3.1.8. Выполнять работы по техническому обслуживанию (оказывать услуги) установленного качества; принимать меры по обеспечению бесперебойной работы санитарно-технического и инженерного оборудования в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в том числе: плановое техническое обслуживание, осмотры, подготовка к сезонной эксплуатации и текущий ремонт силами службы эксплуатации, а при необходимости, с привлечением специализированных организаций.

3.1.9. Выполнять работы по санитарному содержанию площадей общего пользования, в соответствии с санитарными нормами и требованиями противопожарной безопасности и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. Принимать незамедлительные меры по принуждению собственников жилых помещений нарушающих данные правила к соблюдению норм и требований.

3.1.10. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и/или диспетчерских служб, принимать меры к устранению аварий, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии.

В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения.

Размещать в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами (по эл. почте, на сайте УК).

3.1.13. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома. Организация проведения капитального ремонта не входит в перечень услуг по настоящему договору.

3.1.14. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и текущего ремонта общего имущества.

3.1.15. Информировать Собственника (пользователя) о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на секциях дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.16. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за помещение пропорционально его доле в праве на общее имущество в Многоквартирном доме путем размещения информации на сайте УК, в секциях дома или в ЕПД.

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет предоставляется на общем собрании собственников помещений, а в случае проведения собрания в заочной форме (очно-заочной) - в письменном виде по электронной почте по требованию Собственника и на сайте УК. В отчете указывается соответствие фактического перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре.

3.1.18. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.19. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.20. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

3.1.21. На основании решения собственников жилья обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.22. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.23. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) единый жилищный документ (ЕЖД) и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

### **3.2. Управляющая организация вправе:**

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (пользователя) внесения платы по Договору в полном

объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Готовить предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных приложением 3 к настоящему Договору.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.5. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним или пользователем за его счет в соответствии с законодательством и Прейскурантом цен УК (Приложение 5).

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в том числе в случае несвоевременного внесения оплаты.

3.2.7. О выявленных фактах проведения ремонтно-строительных работ без наличия согласованной проектно-сметной документации и разрешения на переустройство Объекта недвижимости немедленно информировать в письменной форме Жилинспекцию и Администрацию.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Предоставлять Управляющей организации копии документов о праве на собственность Объекта недвижимости.

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

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины суммарной расчетной мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, не превышать выделенную электрическую мощность на квартиру, в квартирном щите использовать автомат защиты с номиналом указанным в Приложение 4 - Схеме разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, согласовывать однолинейную электрическую схему квартирного электрощита с УК;

в) не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

е) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

ж) при осуществлении переустройства Объекта недвижимости (жилого помещения) руководствоваться требованиями нормативно-правовых документов, в частности: главой 4 Жилищного кодекса РФ и иными нормативно-правовыми актами г. Москвы и РФ.

з) заключить договор на индивидуальное обслуживание газового котла со специализированной организацией и предоставить копию не позднее 2-х рабочих дней с момента его заключения. В случае не предоставления договора УК вправе обратиться в специализированную организацию для отключения подачи газа.

и) привлекать к производству работ внутри жилого помещения (ремонтных, строительных, отделочных и иных) юридические и физические лиц, обладающие правом на производство данных работ в соответствии с законодательством РФ, специалистов, квалификация, опыт и компетенция которых позволяет осуществлять соответствующие работы.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

- о заключенных договорах аренды, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги и ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества дома возложена Собственником полностью или частично на арендатора с указанием Ф.И.О. ответственного пользователя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.7. Сообщать в письменном виде Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.8. Согласовывать стоимость дополнительных работ, выполняемых Управляющей организацией сверх договорной стоимости, указанной в п. 4.1.

3.3.9. Нести расходы пропорционально суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и оплачивать коммунальные услуги, в том числе услуги по охране и управлению.

3.3.10. Компенсировать Управляющей организации расходы, понесенные в связи с необходимостью срочного устранения последствий аварий и иных чрезвычайных ситуаций техногенного или природного характера.

3.3.11. Компенсировать Управляющей организации расходы на административные штрафы за нарушения, допущенные не по вине Управляющей организации, а в связи с противоправными или самоуправными действиями собственников жилых помещений.

3.3.12. Соблюдать Закон о Тишине.

#### **3.4. Собственник имеет право:**

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках, снятиях показаний ОДПУ) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.2. 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 Правительством Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.17, а также раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.22 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.4.4. Поручать вносить платежи по настоящему Договору пользователю данного помещения, в том числе в случае сдачи его в аренду.

3.5. Права и обязанности сторон должны соответствовать и не противоречить Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», а также жилищному законодательству РФ.

#### **4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена Договора и размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника в многоквартирном жилом доме в соответствии со ст. 154 ЖК РФ включает в себя:

1) Плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенную в размере: 49 руб. 05 коп. за 1 кв. м площади жилого помещения ежемесячно.

2) Плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

3) Плату за коммунальные услуги, взимаемую согласно показаниям приборов учета в помещении Собственника и на общих площадях Объекта недвижимости пропорционально доле Заказчика в общем имуществе. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном Федеральными законами, действующими в момент оплаты.

4.2. Ежемесячная плата Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

4.3. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома.

4.4. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан перерасчет платежей за период временного отсутствия не производится.

4.5. Собственник на правах совладельца общего имущества Объекта недвижимости принимает на себя обязательства по своевременной оплате коммунальных платежей (водоснабжение, водоотведение, отведение поверхностных сточных вод, энергоснабжение, газоснабжение, в том числе общедомовое электроснабжение и водопотребление.), причитающихся на его долю части расходов по содержанию, управлению и техническому обслуживанию, ремонту Объекта недвижимости, - его инженерного оборудования, внутридомовых коммуникаций, придомовой территории, включая вывоз твердых бытовых отходов.

4.6. Собственник обязан осуществлять оплату расходов по обеспечению содержания и технического обслуживания принадлежащего ему Объекта недвижимости ежемесячно, не позднее 10 числа каждого месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей компании (либо другим согласованным с Управляющей организацией способом) указанный в настоящем Договоре на основании счета (квитанции), выставленного Управляющей компанией Собственнику.

4.7. В случае неоплаты и/или несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником по Договору Управляющая организация вправе начислить ему пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ и требовать ее оплаты.

4.8. В случае неоплаты и/или несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником по Договору Управляющая организация вправе обратиться в суд за взысканием задолженности, пени по задолженности и за возмещением затрат Управляющей Компании по взысканию задолженности в судебном порядке (услуги представителя, судебные расходы и пр.).

4.9. Управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 20 дней после предупреждения (уведомления) Собственника в случае:

- неполной оплаты Собственником коммунальных услуг. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения;

- выявления факта самовольного подключения Собственника к внутридомовым инженерным системам;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- использования Собственником бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает Собственник, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 09.09.2017г.) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов").

При этом, уведомление может быть направлено в упрощенной форме: на эл. адрес, а также путем отправления смс-сообщения на телефон собственнику и указания соответствующей информации в едином платежном документе, в том числе путем передачи информации по телефону.

4.10. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти города Москвы.

4.11. Собственник (пользователь) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника (пользователя) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.12. Размер платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения подлежит изменению один раз в год путём утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, с учётом предложений Управляющей организации без оформления дополнительных соглашений к Договорам с Собственниками.

4.13. Обслуживание оборудования, установленного в жилом помещении, кроме общедомовых систем (в соответствии с Актом балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по квартире), не предусмотрено настоящим Договором и может производиться Управляющей компанией дополнительно по отдельному договору.

4.14. Работы, выполненные Управляющей организацией по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником Объекта недвижимости дополнительно на основании Прейскуранта цен УК согласно Приложению № 5. Прейскурант цен может быть изменен в течение действия настоящего Договора и расширен услугами УК в одностороннем порядке.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. Управляющая организация и Собственник несут взаимную ответственность за несвоевременное, не в полном объеме, и некачественное выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и г. Москвы.

5.2. Сторона Договора, в результате действий или бездействия которой по реализации настоящего Договора нанесен ущерб имуществу, финансовым интересам и деловой репутации другой стороны, возмещает нанесенный ущерб в полном объеме, в соответствии с действующим законодательством.

5.3. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая компания несет ответственность, руководствуясь главой 9 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 06 мая 2011г.

5.4. При выявлении Управляющей организацией или собственниками (соседями в доме) факта самовольного подключения нарушителем-собственником к розеткам, установленных в местах общего пользования, УК вправе внести соответствующие расходы за коммунальный ресурс текущего месяца по ОДПУ в плату нарушителю.

## **6. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

**а) по инициативе Управляющей организации**, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору;

**б) по инициативе собственников в случае** принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

6.1.2. По соглашению сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

6.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника, должна уведомить органы исполнительной власти, Администрацию поселения Десеновское и МЖИ.

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 прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником (пользователем) средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

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

## **7. Особые условия**

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из Сторон.

7.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и

оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

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

7.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

7.5. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

### **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01 октября 2017 года и действует до 31 декабря 2018 года.

8.2. Договор может быть продлен на тех же условиях и сроком на один год, если одна из Сторон не заявила письменно за два месяца о его расторжении или не принято иного решения общим собранием собственников.

### **9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах на 10 страницах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;
2. Перечень и периодичность услуг работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
3. Смета на содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника;
5. Прейскурант цен УК на 5 стр.

### **10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

Управляющая организация:

**ООО «Комплексный сервис»**  
108818, г. Москва, поселение Десеновское,  
ул. Аллея Буковая, д. 6, комната 16  
ИНН 7735605862, КПП 775101001  
ОГРН 51477462249712  
Банк «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО),  
г. Москва  
р/с № 40702810501600144658  
к/с № 30101810900000000181  
БИК 044525181  
Генеральный директор

Собственник (и) (представитель собственника):

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /