

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № _____

г. Москва

" ____ " ____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплексный сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Константиновского Дениса Вениаминовича действующего основании Устав, с одной стороны, и

являющ _____ собственником(ами) помещения № ____ общей площадью ____ кв.м, на этаже 3-х этажного многоквартирного дома по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, ул. Андерсена, дом № ____ (далее – Многоквартирный дом), на основании _____

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение)

№ _____ от « ____ » _____ г. выданного _____

(наименование органа, выдавшего, заверившего или зарегистрировавшего документы)

Именуемые далее Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - 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, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

1.2. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлениями Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме", Госстроя России от 27.09.2003г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации и 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, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику 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, 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

2. Предмет Договора

дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- крыши, ограждающие и несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в 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 указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). 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 и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей 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 отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, ИТП, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;

- 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 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 дымоудаления и вентиляции;

- системы автоматической пожарной сигнализации и внутреннего противопожарного водопровода, в том числе тепловые и ручные извещатели установленные в квартирах;

- грузовые, пассажирские и пожарные лифты и лифтовое оборудование;

- автоматические запирающие устройства входных групп многоквартирного дома;

- системы контроля инженерных систем и диспетчеризации;

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес Многоквартирного дома: город Москва, поселение Десеновское, улица Андерсена, дом 6

- б) номер технического паспорта б/н от 29.07.2014 г.;
- в) серия, тип постройки индивидуальный проект;
- г) год постройки 2014;
- д) этажность 3;
- е) количество квартир 33;
- ж) общая площадь с учетом летних помещений подлежит уточнению после утверждения перечня общего имущества в МКД в установленном порядке 2261,2 кв. м;
- з) общая площадь с учетом летних помещений 1923,3 кв. м;
- и) общая площадь жилых помещений без учета летних 1923,3 кв. м;
- к) общая площадь нежилых помещений 337,9 кв. м;
- л) степень износа по данным государственного технического учета - %;
- м) год последнего комплексного капитального ремонта -;

- н) правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу _____;
- о) правовой акт о признании дома ветхим _____;
- п) площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме 24296 кв. м;
- р) кадастровый номер земельного участка 77:17:0130104:11.

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. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику 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) водоотведение;
- г) электроснабжение мест общего пользования;
- д) газоснабжение;
- е) техническое обслуживание домофонов и систем доступа (кодовый замок);
- ж) услуги пропускного режима на территорию.

3.1.4. Информировать Собственника 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) в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором; Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством, количеством предоставляемых 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 иные услуги на основании соответствующих заключенных договоров с Поставщиками услуг самостоятельно либо через уполномоченный центр расчетов (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 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 нанимателей и арендаторов 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.

3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, 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 в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

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. 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 в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.14. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.15. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) в подъездах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

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 информационных стендах и в подъездах дома.

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

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

3.1.19. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных

настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения

3.1.20. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных

настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения

3.1.19. 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.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организацией уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

3.1.20. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

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

3.1.22. По требованию Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, выдавать в день обращения справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги 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 т. ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Подготавливать предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением 2 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. С письменного согласия собственника 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 и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.6. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.7. По поручению Собственника осуществлять надзор (с согласованием соответствующих документов) за проведением ремонтно-строительных и отделочных работ в помещениях Объекта недвижимости. Целью соблюдения установленных нормативных требований при производстве работ представителями Собственника на условиях договорной цены.

3.2.8. О выявленных фактах проведения ремонтно-строительных работ без наличия согласованной, согласно законодательству, проектно-сметной документации и разрешения на переустройство/перепланировку Объекта недвижимости информировать Жилищную инспекцию.

3.2.9. С целью эффективной организации учета используемых ресурсов водо-, газо-, электропотребления заключить Договор со специализированной организацией по учету ресурсов с целью передачи данных показаний Управляющей организации для начисления оплаты по коммунальным услугам.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий ремонт общего имущества, коммунальные и иных услуг с учетом всех пользователей услуг. Своевременно предоставлять Управляющей организации копии документов о праве на собственность в общем имуществе Объекта недвижимости.

3.3.2. При длительном (более 30 дней) неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

3.3.3.1. Не допускать фактов проведения работ,

3.3.3.2. Не предоставлять в пользование, проектно-сметной

3.3.3.3. С целью эффективной организации учета используемых ресурсов водо-, газо-, электропотребления

3.3.3.4. Заключить Договор со специализированной организацией по учету ресурсов с целью передачи данных показаний Управляющей

а) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

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

в) 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;

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

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

е) перед началом или во время проведения ремонтно-строительных работ предоставить копию проекта перепланировки/переустройства квартиры Управляющей организации для информации.

ж) при осуществлении переустройства/перепланировки Объекта недвижимости руководствоваться требованиями нормативно-правовых документов.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы.

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей и работников аварийных служб.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.3.7. Оплачивать согласованную с Управляющей организацией стоимость дополнительных работ, выполняемых Управляющей организацией сверх договорной стоимости.

3.3.8. Нести расходы пропорционально суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Многоквартирного дома и оплачивать коммунальные услуги, в том числе услуги по обеспечению пропускного режима, управлению и уборке территории.

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) 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 возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора, 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.

3.4.5. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.

3.4.6. Согласовывать стоимость дополнительных работ, выполняемых Управляющей организацией сверх договорной стоимости.

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.

3.6. Собственник имеет право требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

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 согласно сметы/тарифу (расчету ставки) и 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 ст. 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: _____ руб. _____ коп. за 1 кв. м площади жилого помещения ежемесячно.

2) Плату за коммунальные услуги, взимаемую согласно показаниям приборов учета в помещении Собственника и на общих площадях Объекта недвижимости пропорционально доле Собственника (Заказчика коммунальных услуг) в общем имуществе. Размер платы за коммунальные услуги для граждан (физических лиц) рассчитывается по тарифам, предусмотренным для физических лиц, 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. Собственник на правах совладельца общего имущества Объекта недвижимости принимает на себя обязательства по своевременной оплате коммунальных платежей (водоснабжение, канализацию, общедомовое электроснабжение), 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.

4.5. 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 организации (либо другим согласованным с Управляющей организацией способом) указанный в настоящем Договоре на основании счета (квитанции), выставленного Управляющей организацией Собственнику.

4.6. В случае неоплаты и/или несвоевременной и/или неполной оплаты Собственником по Договору Управляющая организация вправе требовать ее оплаты в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. 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 организации по взысканию задолженности в судебном порядке (услуги представителя, судебные расходы и пр.).

4.8. Управляющая организация вправе согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 29.06.2016) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг после письменного 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;

Договору Управляющая организация вправе обратиться в суд за взысканием задолженности, пени по задолженности и за возмещением затрат Управляющей организации по взысканию задолженности в судебном порядке (услуги представителя, судебные расходы и пр.).

- 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.

4.9. 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.

4.10. Собственник (наниматель, арендатор) 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 (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.11. Размер платы за содержание и техническое обслуживание жилого помещения может быть изменен один раз в год не более чем на 10 % путём утверждения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, с учётом предложений Управляющей организации и оформлением дополнительных соглашений к Договорам с Собственниками.

4.12. 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.

4.13. Работы, выполненные Управляющей организацией по поручению Собственника, но не предусмотренные настоящим Договором или обязательными требованиями законодательства, оплачиваются Собственником. Объекта недвижимости дополнительно, на основании сметы дополнительных расходов по отдельному Соглашению сторон.

4.14. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществлять 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 (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

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 2011 г.

5.4. Собственник (наниматель, арендатор) вправе осуществлять 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 (нанимателя, арендатора) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

6. Срок действия договора

6.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует в течение 1 (одного) года.

6.2. Договор распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон возникшие с «01» января 2017 г.

6.3. При отсутствии решения общего собрания Собственников либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.4. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений и (или) членов ТСЖ, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного установленного такими договорами срока не приступила к выполнению своих обязательств.

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 в соответствии с законодательством РФ.

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.

9. Заключительные положения

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

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

2. Состав и состояние общего имущества Многоквартирного дома;

2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме;
3. Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Собственник:

Ф.И.О. _____

« ____ » _____ г.р.

Паспортные данные:

паспорт серии _____ № _____

кем выдан _____

дата выдачи « ____ » _____ года

телефон: _____

E-mail: _____

Адрес регистрации: _____

Управляющая организация:

Общество с ограниченной ответствен-

ностью «Комплексный сервис»

124681, г. Москва, г. Зеленоград,

корпус 1824

ОГРН 51477462249712

ИНН 7735605862, КПП 773501001

Расчетный счет № 40702810501600144658

Банк «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО), г. Москва

БИК 044525181

к/с № 301018109000000000181

Генеральный директор

10. Адреса, реквизиты и подписи

_____/Д.В. Константиновский/

« ____ » _____ г.р.

Паспортные данные:

паспорт серии _____ № _____

дата выдачи « ____ » _____ года

телефон: _____

E-mail: _____

Адрес регистрации: _____

Общество с ограниченной ответствен-

ностью «Комплексный сервис»

124681, г. Москва, г. Зеленоград,

корпус 1824

ОГРН 51477462249712

ИНН 7735605862, КПП 773501001

Расчетный счет № 40702810501600144658

Банк «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ПАО), г. Москва

БИК 044525181

к/с № 301018109000000000181

Генеральный директор

10. Адреса, реквизиты и подписи