

**Договор № ИК-С-3-3-14**  
**управления многоквартирным домом, расположенного**  
**по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Сервантеса, дом 3, корпус 3**

г. Москва

« 11 » декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «А101-КОМФОРТ», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Ромашова Юрия Викторовича, действующей на основании Доверенности № 3 от 09.10.2017 г., с одной стороны, и

[redacted], являющийся Собственником(ами) (под термином «Собственник» в настоящем договоре понимается лицо, которое в установленном законодательством порядке заключило с Застройщиком предусмотренный законодательством РФ договор, по которому в соответствии с законодательством перешли права владения, пользования и распоряжения помещением в данном доме на основании подписанного передаточного или иного акта. После оформления прав собственности на помещения в многоквартирном доме под термином «собственник» понимается лицо, которому помещение принадлежит на праве собственности) помещения № 14 (нежилого(х) помещения(й), квартир(ы) № [redacted])

общей площадью [redacted] кв.м (под общей площадью помещения Собственника понимается площадь без учета летних помещений (лоджий, балконов, веранд, террас), на [redacted] этаже 12-этажного многоквартирного дома по адресу: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Сервантеса, дом 3, корпус 3 (далее – «Многоквартирный дом»), на основании Передаточного акта к Договору № ДИ78К-2.2-244 от «27» 02 2016 г. участия в долевом строительстве,

(документ, устанавливающий право собственности на жилое / нежилое помещение

с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», в соответствии со ст. ст. 161, 162 Жилищного кодекса РФ заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

### 1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

<b>Собственник</b>	- лицо, являющееся правообладателем квартиры № [redacted] Многоквартирного дома, общей площадью 37,6 квадратных метров (далее – «Помещение»).
<b>Коммунальные услуги</b>	– осуществление деятельности Управляющей организации по подаче Собственнику любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в Многоквартирном доме (перечень коммунальных услуг изложен в Приложении 2 к настоящему Договору)
<b>Коммунальные ресурсы</b>	– холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения). К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
<b>Общее имущество Многоквартирного дома</b>	- принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности общие помещения Многоквартирного дома, несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (Состав общего имущества Многоквартирного дома изложен в Приложении 1 к настоящему Договору).
<b>Услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома</b>	– услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (перечень изложен в Приложении 2 к настоящему Договору).
<b>Ресурсоснабжающие организации</b>	– юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод).

### 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Настоящий Договор заключен на основании Решения Застройщика, принятого в соответствии с ч.14 ст. 161 ЖК РФ.
- 2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений Многоквартирного дома.
- 2.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации; Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме,

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1 Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащего содержания Общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений и иным гражданам, пользующимся помещениями на законных основаниях.
- 3.2 В соответствии с условиями настоящего Договора Управляющая компания по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации Многоквартирного дома, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту Общего имущества Многоквартирного дома, а также предоставлять коммунальные услуги Собственнику и осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.
- 3.3 Предметом настоящего Договора не являются работы по капитальному ремонту Многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования, архитектурно-строительных элементов и элементов благоустройства.
- 3.4 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.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1 Собственник обязан:

- 4.1.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором в соответствии с выставленными платежными документами.
- 4.1.2. Предоставлять документы, на основании которых Собственник обладает правом на заключение договора (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор, на основании которого Заказчику передано помещение, акт приема передачи).
- 4.1.3. При не использовании 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 в помещения Заказчика при его отсутствии в городе более 24 часов.
- 4.1.4. Соблюдать следующие требования:
- а) не производить перенос инженерных сетей;
  - б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
  - в) соблюдать противопожарные правила, а также правила пользования тепловой и электрической энергией, не допускать перегрузки электросетей;
  - г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в Многоквартирном доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
  - д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
  - е) не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без разрешения Управляющей организации;
  - ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
  - з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в многоквартирном доме;
  - и) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
  - к) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
  - л) не производить шумных работ в помещениях и местах общего пользования с 19.00 часов до 09.00 часов, а также в период с 13.00 до 15.00, а также в воскресенье и нерабочие праздничные дни в соответствии с законом г. Москвы № 42 от 12.07.2002г. «О соблюдении покоя граждан и тишине в г. Москве».
  - м) не курить в местах общего пользования подъездов жилого дома.
  - н) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.
- 4.1.5. При проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вызов крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

- 4.1.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику 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.
- 4.1.7. Предоставлять Управляющей организации, надлежаще заверенные копии разрешительной документации на переустройство или перепланировку помещения. В случае непредставления документов, указанных в данном пункте ответственность за незаконную перепланировку и ущерб причиненный Общему имуществу Многоквартирного дома несет Собственник.
- 4.1.8. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.1.9. В течение 10 (Десяти) дней с момента получения Свидетельства о праве собственности на помещение (как объект недвижимости) передать в Управляющую организацию копию указанного Свидетельства.
- 4.1.10. Сообщать Управляющей организации о лицах, проживающих в помещении, о заключенных договорах аренды помещения и лицах, имеющих право проживать в данном помещении, о заключенных договорах, об отчуждении помещения с предоставлением копий подтверждающих документов.
- 4.1.11. Сообщать Управляющей организации о порче Общего имущества и порче имущества находящегося в помещении Собственника, если такое событие произошло по вине Управляющей организации. Предоставлять в Управляющую организацию или по указанию Управляющей организации в страховую организацию, все необходимые документы для установления страхового случая.
- 4.2. **Управляющая организация обязана:**
- 4.2.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством в соответствии с целями, указанными в п. 3.1 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.
- 4.2.2. Предоставлять услуги по содержанию и ремонту Общего имущества Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.
- 4.2.3. Оказывать услуги и выполнять работы по технической эксплуатации Многоквартирного дома, соответствующие требованиям действующих технических регламентов и стандартов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 4.2.4. Предоставлять Коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством РФ, в том числе предоставлять:
- а) холодное водоснабжение;
  - б) горячее водоснабжение;
  - в) водоотведение;
  - г) электроснабжение мест общего пользования;
  - д) отопление.
- 4.2.5. В целях предоставления Коммунальных услуг, заключать с Ресурсоснабжающими организациями договоры на снабжение коммунальными ресурсами и прием бытовых стоков, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, вести учет поставляемых коммунальных услуг.
- 4.2.6. Предоставлять иные услуги (дежурных по подъездам, охраны придомовой территории, видеонаблюдения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, и т.п.), предусмотренные соглашением Сторон либо решением общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома.
- 4.2.7. Принимать от Собственника плату за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором.
- 4.2.8. В случае предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.
- 4.2.9. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим договором.
- 4.2.10. Информировать Собственника о плановых отключениях инженерных систем, а также об общедомовых мероприятиях.
- 4.2.11. Информировать Собственника об изменении размера платы за услуги и работы, предусмотренные настоящим Договором, в порядке и сроки, установленные Договором.
- 4.2.12. Выдавать Собственнику платежные документы за услуги и работы, выполняемые по настоящему Договору. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату, с последующей корректировкой платежа при необходимости.
- 4.2.13. В случае проведения работ в помещении Собственника направить ему письменное уведомление о проведении работ не позже чем за три дня до их начала и согласовать с Собственником время

- показаний приборов.
- 4.2.15. Представлять интересы Собственника и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору.
- 4.2.16. Предоставлять Собственнику, не позже 30 (тридцати) дней, по его запросу информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 4.2.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварийные ситуации в работе инженерных систем в сроки, определенные приложением №2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170.
- 4.2.18. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электроэнергии и других, подлежащих экстренному устранению.
- 4.2.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений на информационных стендах Многоквартирного дома.
- 4.2.20. Вести и хранить документацию, полученную от заказчика - застройщика. Вести техническую, бухгалтерскую, паспортную, статистическую и прочую документацию, обеспечивать ее учет и хранение.
- 4.2.21. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков. Проводить прием Собственников в установленные часы.
- 4.2.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 4.2.23. Обеспечить выполнение решения собственников помещений Многоквартирного дома, в том числе самостоятельно осуществлять размещение информационных щитов.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Собственник имеет право:**

- 5.1.1. Пользоваться Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с его назначением.
- 5.1.2. Требовать от Управляющей организации возмещения ущерба, причиненного вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.
- 5.1.3. Требовать перерасчета 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.
- 5.1.4. Вносить конкретные предложения по предоставлению Услуг, оказываемых Управляющей организацией, в том числе дополнительных.
- 5.1.5. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Помещения в установленном законодательством РФ порядке.
- 5.1.6. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо выполнение с ненадлежащим качеством.
- 5.1.7. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его в наем/аренду.
- 5.1.8. Проверять ход и качество работы, выполняемой Управляющей организацией, не вмешиваясь в его деятельность. Качество выполненной Управляющей организацией работы должно соответствовать условиям Договора, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода.
- 5.1.9. При обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать: - безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги); - соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги) в порядке, предусмотренном действующими нормативными документами.
- 5.1.10. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ, применительно к настоящему Договору.

### **5.2. Управляющая Организация имеет право:**

- 5.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.2.2. Самостоятельно привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 5.2.3. Представлять интересы Собственника, связанные с технической эксплуатацией Многоквартирного дома, в отношениях с третьими лицами, в пределах полномочий, предоставленных настоящим Договором.
- 5.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием помещения Собственника и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования указанного помещения не по назначению.

- 5.2.5. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении Заказчика, грозящей повреждением имуществу других жильцов Строения, ликвидировать ее собственными силами (или, при необходимости, с привлечением специализированных организаций) и всеми возможными средствами.
- 5.2.6. По согласованию с Собственником (либо на основании решения Общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома) выставять счета и взимать с Собственника целевые сборы на оборудование и благоустройство Многоквартирного дома и общедомовой территории.
- 5.2.7. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать задолженность по платежам и убытки, причиненные несвоевременной и (или) неполной оплатой.
- 5.2.8. Направлять Собственнику предложения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 5.2.9. В одностороннем порядке уточнить общую площадь помещения Собственника после получения данных обмеров БТИ помещения Собственника, а также скорректировать Расчет размера оплаты за работы и услуги (Приложение №2 к настоящему Договору) с учётом уточнённой площади помещения Собственника. Перерасчет за периоды, предшествующие корректировке, не производится.
- 5.2.10. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 5.2.11. 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.
- 5.2.12. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

## **6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 6.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению, согласно статей 249, 289 Гражданского кодекса РФ и статей 37, 39 Жилищного кодекса РФ.
- 6.2. Цена Договора определяется:
  - 6.2.1. Ежемесячной платой Собственника за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, рассчитываемой как произведение общей площади его помещений на размер платы за ремонт и содержание общего имущества на один квадратный метр такой площади в месяц, приведенной в Приложении 3 к настоящему Договору.
  - 6.2.2. Стоимостью коммунальных услуг на общедомовые нужды, рассчитываемую в соответствии с законодательством РФ по тарифам на коммунальные услуги, установленные полномочным органом государственной власти.
  - 6.2.3. Стоимостью потребленной Собственником холодной воды, горячей воды и водоотведения (канализации), электроэнергии, определяемой в соответствии с показаниями внутриквартирных приборов учета (водомеров), а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти г. Москвы, на основании тарифов, утвержденных Правительством г. Москвы.
- 6.3. Показания приборов учета воды, предоставляются Собственником в Управляющую организацию в письменном виде **до 20 (двадцатого) числа отчетного месяца**. В случае непредставления показаний в указанный срок, Управляющая организация вправе определить плату расчетным методом, используя нормы, применяемые при начислении населению платежей за коммунальные услуги, утвержденные Правительством г. Москвы.
- 6.4. Оплата работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, производится Собственником ежемесячно **до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем**, на расчетный счет Управляющей организации, на основании платёжного документа, выставленного Управляющей организацией.
- 6.5. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти г. Москвы.
- 6.6. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платёжные документы. В случае расчетов, производимых по квартирному прибору учета, или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет размера его платы.
- 6.7. В случае переплаты Заказчиком средств за работы и услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. В этом случае Собственник обязан дать Управляющей организации распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.
- 6.8. В случае изменения или расторжения настоящего Договора Стороны обязуются провести взаимные расчеты по ранее исполненным обязательствам по Договору.
- 6.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по расценкам, действующим в Управляющей организации на момент подачи соответствующего заявления.
- 6.10. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за работы и услуги,

- 6.12. Оплата за внутриквартирную электроэнергию и оплата телекоммуникационных услуг, предоставляемых Собственнику третьими лицами (телефонная связь, телевидение, доступ в Интернет), не входит в обязательства по настоящему Договору и осуществляется Собственником самостоятельно на основании договоров, заключаемых с ПАО «Мосэнергосбыт» и иными соответствующими организациями.
- 6.13. После подписания настоящего Договора, Собственник оплачивает Управляющей организации стоимость услуг, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, начиная с « 11 » \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ 2017 года.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Управляющая организация несет ответственность за состояние общедомовых инженерных систем в соответствии с Актом разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (Приложение № 4 к настоящему Договору), актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности между Управляющей организацией и Ресурсоснабжающими организациями, планами землевладения.
- 7.3. Собственник несет ответственность за ущерб, причиненный его (и лицами проживающими либо временно находящимися с собственником) действиями (бездействием) имуществу других Собственников, местам общего пользования или инженерному оборудованию Многоквартирного дома, и устраняет его в течение 5 (Пяти) дней с даты получения требования Управляющей организации о его устранении. Собственник устраняет указанный ущерб путем возмещения расходов Управляющей организации на ликвидацию причиненного ущерба и его последствий. Размер расходов Управляющей организации указывается в счете, выставленном Управляющей организацией, и должен быть документально подтвержден в случае необходимости. Собственник признается выполнившим требование об устранении ущерба с даты поступления на счет Управляющей организации денежных средств в полном размере.
- 7.4. Если по вине Собственника возникнет непредвиденная аварийная ситуация, наносящая вред имуществу третьих лиц и/или Общему имуществу и требующая немедленного вмешательства, а Управляющая организация не сможет связаться с Собственником или с его доверенным лицом (известив по предоставленным в соответствии с п.п. 4.1.3. Договора Собственником телефонам и адресам), то Управляющая организация вправе использовать все возможные силы и средства для ликвидации аварии. Собственник в этом случае возмещает соответствующие затраты Управляющей организации.
- 7.5. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг и работ, предусмотренных настоящим Договором, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, предусмотренном ч.14 ст. 155 ЖК РФ.
- 7.6. При отсутствии оплаты или неполной оплате Собственником коммунальных услуг, повлекшей образование задолженности по оплате Коммунальных услуг в размере, превышающей сумму 3 месячных размеров платы за нее, Управляющая организация вправе принимать меры по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги, в соответствии с законодательством РФ.
- 7.7. Управляющая организация освобождается от ответственности по настоящему Договору за последствия указанных ниже действий Собственника, если они не будут согласованы с Управляющей организацией:
- а) изменение конструктивных элементов Многоквартирного дома и помещений;
  - б) переоборудование инженерных систем Многоквартирного дома и помещений;
  - в) установка, подключение и использование электроприборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности электрической сети Многоквартирного дома;
  - г) замена, установка, подключение и использование приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры с характеристиками, отличными от проектных;
  - д) подключение и использование приборов и оборудования, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасной эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 7.8. Управляющая организация не несет ответственность за виновные противоправные действия (бездействие) своего персонала, не связанные с исполнением настоящего Договора.
- 7.9. Управляющая организация не несет ответственности за перебои в снабжении Многоквартирного дома коммунальными ресурсами, поставляемыми Ресурсоснабжающими организациями.
- 7.10. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 7.11. В случае, если наложенные на Управляющую организацию штрафные санкции контролирующих органов явились следствием действия (бездействия) Собственника, то Собственник обязан возместить Управляющей организации сумму предъявленного штрафа в течение 5 (Пяти) дней с даты получения соответствующего требования от Управляющей организации.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

- 8.1 Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. Обстоятельствами непреодолимой силой признаются техногенные и природные катастрофы, военные действия, террористические акты, восстание, эпидемия, забастовка, землетрясение, пожар, наводнения, стихийные бедствия, правовые акты органов государственной власти и



местного самоуправления, непосредственно затрагивающие предмет настоящего Договора, и другие события, которые компетентный орган признает и объявит случаями непреодолимой силы.

- 8.2 Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не позднее 5 (пяти) дней после наступления таких обстоятельств, уведомить в письменной форме о таких обстоятельствах другую Сторону, путём размещения информации на информационных досках в подъездах.
- 8.3 Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, предпримет все разумные меры для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению выполнения своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 9.1 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.
- 9.2 Жалобы, претензии, вопросы, разъяснения и т.п., относящиеся к порядку оказания услуг и выполнения работ по настоящему Договору, Стороны оформляют в письменной форме.
- 9.3 Споры между Сторонами, по которым не было достигнуто согласия, рассматриваются в установленном законом порядке.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 10.1 Оплата Собственником за полученную воду и отведенные сточные воды производится по показаниям приборов учета (водомеров). Водомеры установлены на стояках холодного и горячего водоснабжения в помещении Собственника.
- 10.2 Счетчик электрической энергии в этажном квартирном щите, коммутационное оборудование, индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды, а также индивидуальный счетчик тепловой энергии являются собственностью Собственника и в случае выхода их из строя или окончания срока их службы заменяются за счет собственных средств Собственника, с привлечением Собственником третьих лиц, соответствующих требованиям законодательства РФ на замену указанных выше приборов учета. Поверка в установленные изготовителем сроки, ремонт и замена вышедшего из строя прибора осуществляется за счет Собственника.
- 10.3 В случае, если прибор учета не прошел своевременную поверку либо неисправен, то оплата за холодную воду, горячую воду и водоотведение (канализацию) осуществляется расчетным методом, на основании норм, применяемых при начислении населению платежей за Коммунальные услуги, утвержденных Правительством г. Москвы.
- 10.4 Стороны пришли к соглашению, что в случае необходимости проведения аварийного ремонта Управляющая компания предпримет все меры для его проведения, а Заказчик оплатит Управляющей компании расходы по его проведению соразмерно доле участия Заказчика в расходах по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Строения и оплате коммунальных услуг.
- 10.5 В случаях, когда настоящий Договор предусматривает информирование Собственника со стороны Управляющей организации, то подобное информирование считается надлежащим образом, выполненным при размещении соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома, если иной порядок информирования не предусмотрен действующим законодательством РФ или настоящим Договором.

## **11. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

- 11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

### **11.1.1. 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;

- 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;

### **11.1.2. По соглашению сторон.**

### **11.1.3. В судебном порядке.**

- 11.1.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия

- обязанности, предусмотренные настоящим договором с «11» \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_ 2017 г. и действует до наступления событий, изложенного в пункте 12.2.
- 12.2. Договор расторгается в случае выбора органом местного самоуправления управляющей организации по результатам открытого конкурса (часть 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).
- 12.3. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между Сторонами.
- 12.4. 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, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1 Стороны пришли к соглашению, что Управляющая организация имеет право обрабатывать персональные данные Собственника, к которым относятся: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, серия, номер паспорта, лица, вписанные в паспорт, иные паспортные данные; адрес проживания и регистрации, домашний и мобильный телефон, адрес электронной почты); любые иные данные, которые Собственник сообщил при заключении или в ходе исполнения договора. Персональные данные Собственника могут обрабатываться как автоматизированным, так и не автоматизированным способами обработки.
- 13.2 Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.
- 13.3 Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 13.4 На дату подписания Договора к нему прилагаются:
- Приложение № 1. Перечень общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Сервантеса, д.3, корпус 3.
- Приложение № 2. Перечень работ и услуг, выполняемых Управляющей организацией
- Приложение № 3. Тарифы за жилищно-коммунальные услуги.
- Приложение № 4. Акт разграничения ответственности за эксплуатацию и сохранность инженерных сетей и оборудования между Управляющей организацией и Заказчиком;
- Приложение № 5. Регламент проведения ремонтно-строительных и отделочных работ в помещениях многоквартирного дома
- 13.5. Вышеуказанные приложения к Договору управления обязательны для выполнения, получены Собственником в полном объеме.

### 12. Адреса и реквизиты Сторон:

#### Собственник



Контактный телефон:   
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

#### Управляющая организация ООО «А101-КОМФОРТ»

Юридический адрес: 108814, город Москва,  
поселение Сосенское, посёлок Коммунарка, дом  
35, корпус 2, комната 32  
Почтовый адрес: 108814, город Москва,  
поселение Сосенское, посёлок Коммунарка, дом  
35, корпус 2, комната 32  
ИНН 7727274293 / КПП 775101001  
р/с 40702810438000083214  
в ПАО «Сбербанк» (филиал – Московский банк  
Сбербанк ПАО)  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

