

**ДОГОВОР № \_\_\_/КУЗЬЛЕС3-4  
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭлитСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице представителя Панкова Артёма Александровича, действующего на основании доверенности № 21н от «21» января 2022 года, с одной стороны, и *физическое (-ие) лицо (-а) / юридическое лицо*

<b>Ф.И.О. собственника (-ков) / наименование и ИНН юридического лица</b>	
<b>Дата рождения</b>	
<b>Данные документа, удостоверяющего личность</b>	
<b>СНИЛС (при наличии)</b>	
<b>Документ, устанавливающий право собственности на помещение</b>	
<b>Номер мобильного телефона, e-mail</b>	
<b>Ф.И.О. представителя собственника</b>	
<b>Сведения о Доверенности представителя собственника</b>	

являющееся (-иися) лицом, принявшим помещение (далее – помещение) от Застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче, или собственником помещения (далее – Собственник), имеющего следующие характеристики, и расположенного в многоквартирном доме по адресу:

<b>Год постройки</b>	2022	<b>Тип</b>	ПМКЗ	<b>Площадь общая</b>	75121,00	<b>Этажность</b>	17-25-25-17-17
<b>Адрес почтовый</b>	Московская область, город Котельники, микрорайон Белая дача, дом 25 корпус 1						
<b>Адрес строительный</b>	г. Котельники, Белая Дача (ДРЗТ), корп. 3-4						
<b>Вид помещения</b>	<input type="checkbox"/> Жилое помещение <input type="checkbox"/> Кладовое помещение <input type="checkbox"/> Нежилое помещение <input type="checkbox"/> Машино-место						
<b>Номер помещения</b>		<b>Площадь общая помещения</b>					
<b>Кадастровый номер (при наличии)</b>							

с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_) в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и распространяет свое действие на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников и иных законных пользователей помещений в многоквартирном доме.

1.3. При исполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации (далее – ПП РФ) от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354 и иными нормативно – правовыми актами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и правовыми актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения, возникающие при исполнении условий настоящего Договора.

1.4. Управляющая организация вправе осуществлять обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме.

1.5. Собственник заключением настоящего Договора в соответствии с требованиями ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает свое согласие Управляющей организации осуществлять обработку (в том числе с использованием средств автоматизации и информационно-телекоммуникационной сети Интернет) своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, включая предоставление их третьим лицам.

1.6. Собственник выражает свое согласие на обработку своих персональных данных и на обработку персональных данных своих уполномоченных лиц с целью исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, в том числе для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисления платы за услуги Управляющей организации, формирования и доставки платежных документов) организации и выполнения аварийно-диспетчерского обслуживания, взыскания задолженности в судебном порядке, оказания информационных, справочных и

консультационных услуг Управляющей организацией, информационно-справочной рассылки (в т.ч. с использованием интернет-мессенджеров, включая, но не ограничиваясь Telegram, Viber и WhatsApp), а также для передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу и иных целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации (далее – законодательством РФ) и настоящим Договором.

1.7. Собственник выражает свое согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; адрес места регистрации; адрес фактического проживания; номер и серия документа, удостоверяющего личность; сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе; семейное положение; сведения о наличии льгот; сведения о зарегистрированном праве собственности на помещение в многоквартирном доме; сведения о проживающих в помещении лицах; номер телефона (мобильного); адрес электронной почты, а также иных персональных данных необходимых для исполнения условий настоящего Договора, и на использование которых требуется согласие Собственника.

1.8. Собственник юридическое лицо подтверждает получение у своих уполномоченных лиц согласия на обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, номера мобильных телефонов, адреса электронных почт, а также иных персональных данных необходимых для исполнения условий настоящего Договора.

1.9. Собственник выражает согласие на обработку своих персональных данных на период действия настоящего Договора, а при наличии задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги на момент окончания срока действия настоящего Договора - пятилетний период с даты прекращения действия настоящего Договора.

1.10. В случае, передачи персональных данных уполномоченных лиц, Собственник юридическое лицо, гарантирует:

- что персональные данные получены законными способами, цели сбора персональных данных совместимы с целями, указанными в настоящем Договоре;

- наличие согласий уполномоченных лиц на обработку их персональных данных и на их передачу Управляющей организации для обработки способами, необходимыми для исполнения Договора, оформленных в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных»;

- соблюдение требований законодательства о персональных данных.

1.11. Собственник - юридическое лицо обязуется предоставить Управляющей организации письменные согласия уполномоченных лиц юридического лица на передачу Управляющей организации (поручение обработки персональных данных Управляющей организации) и обработку их персональных данных Управляющей организацией в течение 3 (Трех) дней с даты получения письменного требования от Управляющей организации.

1.12. Собственник заключением настоящего Договора выражает согласие на заключение Управляющей организацией в соответствии с ч. 15 ст. 155 ЖК РФ и Федеральным законом от 03.06.2009 г. № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами» договоров об обеспечении формирования платежного документа и информации о размере платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, с любыми специализированными организациями в период управления Управляющей организацией многоквартирным домом в целях предоставления Управляющей организацией услуг по начислению платы за предоставленные услуги, подготовки платежных документов и направления их Собственнику, приему платы за услуги Управляющей организации, перечислению платы ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществлению перерасчета начисленных ранее платежей Собственнику, ведению лицевых счетов и иных услуг.

1.13. Собственник заключением настоящего Договора выражает согласие включать Управляющей организацией в платежный документ иную информацию, размещение которой не противоречит законодательству РФ.

1.14. Собственники заключением настоящего Договора уполномочивают Управляющую организацию представлять интересы собственников помещений многоквартирного дома во всех судах судебной системы Российской Федерации, в том числе в Арбитражных судах Российской Федерации, в судах общей юрисдикции, у мировых судей, на всех стадиях судебного процесса, со всеми правами, предоставленными законодательством РФ заявителю, истцу, ответчику, третьему лицу, представителю, с правом осуществлять все полномочия и совершать все процессуальные действия по спорным вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.

## **2. Предмет договора**

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома в течение срока действия Договора за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и управлению многоквартирным домом;

- обеспечивать предоставление коммунальных услуг, указанных в п. 3.1.2 настоящего Договора, собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях до заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями;

- осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества многоквартирного дома определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень и периодичность услуг и работ Управляющей организации определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Перечень дополнительных видов услуг и работ, порядок их оказания и стоимость, иные существенные условия утверждаются решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

## **3. Права и обязанности сторон**

### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, обеспечивать надлежащее содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями и целями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства РФ, в том числе в соответствии с требованиями норм обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, технического регулирования, пожарной безопасности, с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе организовывать предоставление коммунальных услуг на общедомовые нужды. Перечень и периодичность услуг и работ Управляющей организации установлен в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.1.2. Предоставлять (на период до заключения Собственником прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями) коммунальные услуги Собственнику и иным лицам, на законных основаниях пользующимся помещением Собственника, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354, надлежащего качества и в необходимых объемах, в том числе услуги по:

- 1) холодному водоснабжению;
- 2) горячему водоснабжению;
- 3) водоотведению;
- 4) электроснабжению;
- 5) отоплению;
- 6) обращению с твердыми коммунальными отходами (в случае, если в регионе не осуществляет указанную деятельность региональный оператор);
- 7) газоснабжение (применяется при оборудовании многоквартирного дома газовым оборудованием).

3.1.3. Для предоставления коммунальных услуг от своего имени заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, управляющая организация, в порядке установленном законодательством РФ, прекращает предоставление соответствующих коммунальных услуг собственникам. В таком случае договор ресурсоснабжения, ранее заключенный между управляющей организацией и ресурсоснабжающей организацией считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами помещений собственников, но продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества многоквартирного дома (общедомовые нужды – ОДН).

3.1.4. Обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома, определенных Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

3.1.5. Принимать от Собственника, а в случае наличия письменного заявления Собственника - нанимателя, арендатора, плату за услуги Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций и организаций оказывающих необходимые дополнительные услуги, утвержденные общим собранием собственников.

3.1.6. В случае установления Собственником нанимателю, арендатору помещения, принадлежащего Собственнику, размера платы за услуги Управляющей организации по настоящему Договору меньше, чем размер платы, установленный настоящим Договором, требовать доплаты Собственником оставшейся части.

3.1.7. Требовать внесения платы за услуги Управляющей организации по настоящему Договору от Собственника, в случае своевременного не поступления указанной платы от нанимателя, арендатора помещения, принадлежащего Собственнику.

3.1.8. Для получения субсидий заключать договоры в порядке, установленном законодательством РФ для возмещения разницы в оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору для Собственника - гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы, установленной настоящим Договором.

3.1.9. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание и ремонт помещения, дополнительных услуг, оказываемых Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и тарифов на коммунальные услуги, не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до дня вступления в силу таких изменений, но не позднее даты выставления платежных документов путем размещения информации на информационных стендах в многоквартирном доме.

3.1.10. Обеспечить доставку Собственнику жилого помещения платежных документов не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным, и передать их в абонентский ящик по месту нахождения помещения в многоквартирном доме. По соглашению Сторон документы могут направляться по адресу электронной почты или почтой России по адресу для отправки корреспонденции, указанным в реквизитах настоящего Договора. По требованию Собственника обеспечить выставление платежных документов для предоплаты услуг Управляющей организации по настоящему Договору с последующей корректировкой платежей при необходимости.

3.1.11. Выдавать платежные документы (счета) для оплаты услуг Собственнику нежилого помещения, являющемуся физическим лицом, не позднее 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным. В случае неполучения Собственником счета, Собственник информирует Управляющую организацию о необходимости повторного выставления счета. По требованию Собственника Управляющая организация выдает счета на предоплату.

3.1.12. Выдавать Собственнику - юридическому лицу Отчет, универсальный передаточный документ (УПД) по форме, предусмотренной Письмом ФНС России от 21.10.2013 N ММВ-20-3/96@. УПД применяется Сторонами в качестве единого документа для целей бухгалтерского учета и налогообложения (в том числе для подтверждения права на вычет по НДС и подтверждения расходов по налогу на прибыль организаций) при условии, что такой документ оформлен и счет для оплаты услуг не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным. По соглашению Сторон документы могут направляться почтой России по адресу для отправки корреспонденции, указанном в реквизитах настоящего Договора или

обмен документами может производиться электронно (ЭДО). Собственник - юридическое лицо обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения УПД подписать его и предоставить Управляющей организации, либо в случае отказа от подписания представить Управляющей организации мотивированный отказ в письменном виде. В случае, если Собственник - юридическое лицо в указанный срок не представил Управляющей организации подписанное УПД или мотивированный отказ, УПД считается подписанным Собственником- юридическим лицом, услуги оказанными, работы выполненными в полном объеме и с надлежащим качеством и подлежат оплате.

В случае неполучения Собственником указанных в настоящем пункте документов, Собственник информирует Управляющую организацию о необходимости их повторного направления в его адрес. По требованию Собственника Управляющая организация выдает счета на предоплату.

3.1.13. Взимать плату за услуги Управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций и организаций, оказывающих необходимые дополнительные услуги, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, самостоятельно или при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством РФ о банках и банковской деятельности.

3.1.14. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц организовывать деятельность по ведению лицевого счета Собственника.

3.1.15. По письменному или устному требованию Собственника производить проверку правильности начисления платы за услуги Управляющей организации по настоящему Договору, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления указанной платы и предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором пеней.

3.1.16. В пределах своей компетенции по требованию Собственника выдавать ему справки, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные документы установленного образца в отношении помещения Собственника, в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного обращения Собственника.

3.1.17. Принимать и рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения письменного заявления информировать Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, о принятом решении по заявленному вопросу, если иные сроки рассмотрения заявления не установлены действующим законодательством РФ.

3.1.18. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника или иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещением Собственника, в сроки, установленные законодательством РФ. Осуществлять регистрацию поступающих заявок.

3.1.19. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, телефонах и адресе (офиса) Управляющей организации путем указания их в объявлениях, размещенных на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.20. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни и здоровья граждан, а также к повреждению имущества физических и юридических лиц, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки установленные законодательством РФ.

3.1.21. Информировать Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов предоставления коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества в течение 1 (одних) суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.22. В случае временного прекращения предоставления отдельных видов коммунальных услуг при проведении плановых ремонтных работ, за исключением аварийных ситуаций, не менее чем за 10 (десять) календарных дней извещать об этом Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, путём письменного объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.1.23. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомлять Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, о причинах нарушения путем размещения соответствующего информации объявления на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены или оказаны позже, предоставлять информацию о сроках их оказания или выполнения.

3.1.24. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, на основании заявления Собственника и акта, составленного в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с пунктом 4.19. настоящего Договора.

3.1.25. Участвовать в проверках и обследованиях многоквартирного дома, в том числе проводимых соответствующими контрольными и надзорными органами государственной власти и органов местного самоуправления, а также в составлении актов по факту проведенных проверок.

3.1.26. Обеспечивать ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию при наличии соответствующей технической возможности путем их опломбирования и составления соответствующего акта с фиксацией начальных показаний приборов. С момента ввода индивидуальных приборов учета осуществлять расчеты с Собственником за коммунальные услуги по показаниям индивидуальных приборов учета.

3.1.27. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания в период с 23 (двадцать третьего) по 25 (двадцать пятое) число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Предоставлять Собственнику по его требованию в течение 1 (одного)

рабочего дня, со дня обращения, возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета. Обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета не менее 3 (трех) лет.

3.1.28. Контролировать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома, в том числе контролировать исполнение Собственником требований, указанных в п. 3.3.18 настоящего Договора.

3.1.29. Рассматривать заявления Собственника о размещении инженерного оборудования, растяжек, подвесок, информационных и рекламных конструкций, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн (в том числе их креплений), кондиционеров и иного оборудования на фасаде многоквартирного дома согласно Приложения №5 к Договору.

3.1.30. В случае решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома о необходимости передачи в пользование общего имущества либо его части (за исключением общего имущества используемого согласно п. 3.2.17 Договора) третьим лицам для коммерческих целей и определении Управляющей организации уполномоченным лицом по указанному вопросу лицо - заключать соответствующие договоры.

3.1.31. Согласно нормативным требованиям осуществлять регистрацию и страхование опасных производственных объектов (лифтов, индивидуального теплового пункта).

3.1.32. Представлять интересы Собственников во всех государственных, коммерческих, некоммерческих организациях, предприятиях и учреждениях по всем вопросам, связанных с управлением многоквартирным домом и содержанием общего имущества.

3.1.33. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом и содержанием общего имущества многоквартирного дома.

3.1.34. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении условий настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом.

3.1.35. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

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

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения своих обязательств по настоящему Договору, при этом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником и иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, за действия (бездействия) привлеченных третьих лиц в рамках настоящего Договора, как за свои.

3.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ оказания дополнительных услуг, необходимость оказания которых установлена общим собранием собственников, а именно: заключать договоры с организациями, предоставляющими такие услуги, в том числе услуги охраны, обслуживания систем ограничения контроля доступа, видеонаблюдения, по монтажу и обслуживанию систем теле- и радиовещания, телекоммуникационных систем (телефон и Интернет) и иные услуги.

3.2.3. Требовать от Собственника своевременной и в полном объеме оплаты услуг Управляющей организации по настоящему Договору в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать предоставления документов, подтверждающих право на льготы.

3.2.4. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника (нанимателя, арендатора помещения, принадлежащего Собственнику) по оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору в рамках действующего законодательства РФ, а в случаях, установленных ЖК РФ - уплаты пеней. Начислять пени в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ.

3.2.5. Принимать меры по взысканию задолженности Собственника по оплате услуг Управляющей организации по настоящему Договору самостоятельно либо с привлечением третьих лиц; передавать информацию о наличии задолженности органам принудительного исполнения, в бюро кредитных историй в соответствии с законодательством РФ.

3.2.6. Требовать от Собственника возмещения затрат на действия, необходимые для устранения результатов нарушения Собственником или иными лицами, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, требований п. 3.3.18 настоящего Договора, в том числе затрат на демонтаж оборудования.

3.2.7. При оказании услуг в многоквартирном доме Собственнику третьими лицами, осуществлять начисления, включать их в платежные документы и проводить платежи Собственника транзитом данным третьим лицам в соответствии с условиями договоров, заключенных с ними без взимания с Собственника комиссии.

3.2.8. Требовать по мере необходимости допуска в заранее согласованное с Собственником (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) время в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, предварительно уведомив о необходимости предоставления доступа в помещение не позднее, чем за 3 (три) календарных дня, а для ликвидации аварий - в любое время без соблюдения сроков предварительного уведомления.

3.2.9. Требовать от Собственника возмещения имущественного ущерба, возникшего по вине Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, в случае неисполнения обязанности по допуску в занимаемое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, указанных в п. 3.2.8 настоящего Договора.

3.2.10. В случае возникновения аварийных ситуаций в помещении Собственника, грозящих повреждением имуществу физических и юридических лиц, общему имуществу, при отсутствии сведений о контактных номерах телефонов Собственника, месте его пребывания, постоянном месте жительства - ликвидировать её собственными силами и всеми возможными средствами, включая, в случае необходимости, проникновение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в помещение, при этом представителями Управляющей организации должны

соблюдаться следующие требования:

а) составление комиссионного акта о вскрытии помещения и описи находящегося в нем имущества;

б) по завершении необходимых мероприятий по ликвидации последствий аварийной ситуации незамедлительное уведомление Собственника о произошедшем и опечатывание помещения.

3.2.11. Требовать от Собственника передачи экземпляра ключей от кладового помещения, в котором расположены инженерные коммуникации, относящиеся к общему имуществу. Хранить полученные ключи в опечатанных контейнерах. В случае аварийной ситуации использовать представителями Управляющей организации, в том числе работниками аварийных служб, указанные ключи для доступа в помещение, в котором расположены инженерные коммуникации.

3.2.12. Требовать от Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, внеочередной поверки индивидуальных приборов учета при возникновении сомнений в достоверности их показаний.

3.2.13. Осуществлять проверку правильности работы индивидуальных приборов учета. В случае установления несоответствия показаний индивидуальных приборов учёта, предоставляемых Собственником (нанимателем, арендатором помещения Собственника), производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.14. Определять размер платежей за холодную и горячую воду, водоотведение на количество фактически проживающих (находящихся) в помещении лиц исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в следующих случаях:

а) повреждение индивидуальных приборов учета по вине Собственника и иных лиц, на законных основаниях занимающих помещение Собственника;

б) нарушение пломбы на индивидуальных приборах учета;

в) не предоставление Собственником и/или иными лицами, на законных основаниях занимающих помещение Собственника, уполномоченным представителям Управляющей организации доступа в помещение для проведения контрольной проверки показаний индивидуальных приборов учета;

г) манипулирование Собственником и иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, показаниями индивидуальных приборов учета;

д) истекший межповерочный интервал индивидуальных приборов учета.

3.2.15. В случае невыполнения Собственником (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) требований, установленных п. 3.3.6 настоящего Договора, и использования им бункеров и контейнеров, предназначенных для сбора строительного мусора, включать затраты по оплате услуг по вывозу строительного мусора в платежный документ.

3.2.16. В порядке и в случаях, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354, ограничить или приостановить предоставление Собственнику и иным лицам, на законных основаниях занимающим помещение Собственника, коммунальных услуг.

3.2.17. Использовать, при необходимости, нежилые помещения в многоквартирном доме, в том числе являющиеся местами общего пользования или собственностью третьих лиц, предназначенные для размещения службы эксплуатации, диспетчерской службы, охраны и других технических служб. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации помещений, специально предназначенных для размещения указанных технических служб, Собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией прав и интересов собственников многоквартирного дома.

3.2.18. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику), за счет собственных средств Собственника или указанных лиц, на основании отдельно заключенного договора и согласованной Сторонами сметы.

3.2.19. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником и иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, правил проживания в жилом комплексе, в том числе правил пользования кладовыми помещениями (при наличии) и машино – местами (при наличии подземной автостоянки в многоквартирном доме), и правил проведения строительно-отделочных работ в помещении, а также требований, установленных п. 3.3.18 настоящего Договора.

3.2.20. Информировать соответствующие государственные и муниципальные контрольные органы о проведении несогласованных работ по переустройству и перепланировке помещения, общего имущества, о нарушении требований о сохранности архитектурного облика, в том числе несогласованного размещения рекламных и информационных конструкций на фасаде многоквартирного дома и иных нарушениях.

3.2.21. Ограничить или прекратить подачу электроэнергии при условии не заключения прямого договора между Собственником нежилого помещения и ресурсоснабжающей организацией в течение 4-х месяцев с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

3.2.22. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ.

### **3.3. Собственник обязан:**

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги Управляющей организации по настоящему Договору и за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников помещений.

3.3.2. Использовать принадлежащее ему помещение по назначению и в пределах, установленных законодательством РФ. Обеспечивать сохранность принадлежащего ему помещения, поддерживать надлежащее состояние принадлежащего ему помещения, производить текущий и капитальный ремонт помещения.

3.3.3. Знакомить всех лиц, на законных основаниях использующих помещение Собственника, с условиями настоящего Договора, нести ответственность за их действия (бездействия).

3.3.4. Соблюдать следующие требования:

- 1) без письменного согласования с Управляющей организацией не производить перенос инженерных сетей;
- 2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- 3) не осуществлять самостоятельно монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета, т.е. не нарушать установленный порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией. Не нарушать пломбы на индивидуальных приборах учета и не осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение. Сообщать представителю Управляющей организации не позднее 1 (одних) суток о неисправностях или повреждениях индивидуального прибора учета или повреждениях пломбы;
- 4) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- 5) не хранить в помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
- 6) не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и насекомых. При содержании домашних животных в помещении нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-эпидемиологические нормы при содержании животных в помещении, а также при выгуле животных на придомовой территории;
- 7) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещения или конструкций многоквартирного дома, не производить переустройства и (или) перепланировки помещений без предварительного письменного согласования с Управляющей организацией;
- 8) не загромождать, не ограничивать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) мусором эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- 9) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества;
- 10) не использовать пассажирские и грузопассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и строительного мусора без упаковки;
- 11) не складировать строительный мусор в контейнеры для твердых коммунальных отходов;
- 12) не размещать информационные и рекламные конструкции на фасаде здания согласно Приложению №5 настоящего Договора без согласования с Управляющей организацией;
- 13) при выполнении Собственником строительно-отделочных работ запрещается:

- осуществлять работы по пробивке проемов в наружных и (или) внутренних стенах, по разборке стен, в том числе примыкающих к балконам и лоджиям, а также осуществлять любые строительно-отделочные работы в местах общего пользования;

- осуществлять снос, ослабление, уменьшение сечений монолитных железобетонных стен и иных элементов каркаса многоквартирного дома, устройство в них проемов, ниш, штроб в целях прокладки трубопроводов, электропроводки и иных целей;

- сливать в систему водоотведения остатки цементных, штукатурных, шпаклевочных растворов, остатки строительных материалов, лакокрасочных и клеевых составов;

- перedelывать или демонтировать вентиляционные, сантехнические, коммуникационные и иные технологические шахты многоквартирного дома, использовать указанные шахты не по целевому назначению;

- самовольно подключаться к общедомовым инженерным системам.

3.3.5. Соблюдать правила проживания в жилом комплексе, в том числе правила пользования кладовыми помещениями (при наличии), нежилыми помещениями и машино – местами (при наличии подземной автостоянки в многоквартирном доме), и правила проведения строительно-отделочных работ в помещении, а также требований, установленных п. 3.3.18. настоящего Договора.

3.3.6. При проведении работ по ремонту, переустройству и (или) перепланировке помещения обеспечивать вывоз строительного мусора, для чего заключить договор со специализированными организациями на вывоз строительного мусора и предоставить копию данного договора и акта выполненных работ по запросу Управляющей организации, в случае если собственниками помещений на общем собрании собственников не было принято решение о предоставлении Управляющей организацией дополнительной услуги по вывозу строительного мусора.

3.3.7. В случае несоблюдения требований п. 3.3.6. настоящего Договора оплатить Управляющей организации в полном объеме расходы, связанные с организацией вывоза строительного мусора, складированного в местах общего пользования, на придомовой территории многоквартирного дома, а также на площадках, оборудованных для сбора твердых коммунальных отходов.

3.3.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния 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 – круглосуточно.

3.3.9. Нести ответственность за причиненный третьим лицам имущественный ущерб, возникший вследствие невозможности устранения аварийной ситуации, проведения регламентных и профилактических работ на общем имуществе, в случае несоблюдения требований, установленных п. 3.3.8. настоящего Договора.

3.3.10. Незамедлительно информировать Управляющую организацию об аварийных ситуациях, возникших в помещении Собственника и в местах общего пользования, путем размещения соответствующей заявки в контактном центре Управляющей организации или в круглосуточной объединенной диспетчерской службе (ОДС) Управляющей организации по номерам, указанным в настоящем Договоре и на информационных стендах, расположенных в подъездах

многоквартирного дома.

3.3.11. При возникновении аварийной ситуации самостоятельно принимать возможные меры по устранению причин аварийной ситуации, не дожидаясь прибытия работников аварийных служб - перекрыть вентиль запорно-регулирующих кранов водоснабжения, электроснабжения путем автоматического выключателя, газоснабжения и т.д.

3.3.12. Осуществлять аварийное и техническое обслуживание инженерных сетей, устройств и оборудования индивидуального пользования в помещении Собственника после первого запорного устройства в соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности, указанным в Приложении № 4 настоящего Договора.

3.3.13. При неиспользовании помещения в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к неиспользуемому помещению при его отсутствии в помещении более 24 (двадцати четырёх) часов подряд.

3.3.14. При наличии индивидуального прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 10 (десятого) по 20 (двадцатое) число текущего месяца и передавать полученные показания в Управляющую организацию (при наличии прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями – в ресурсоснабжающие организации) не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца.

3.3.15. Собственник нежилого помещения обязан заключить прямой договор на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающей организацией в течение 4-х месяцев с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче нежилого помещения.

3.3.16. Осуществлять за счет собственных средств ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию, ремонт, обслуживание и своевременную поверку у аккредитованных на проведение поверки в соответствии с законодательством РФ организаций с последующей передачей сведений о замене и поверке в Управляющую организацию и ФГИС «Аршин».

3.3.17. Обеспечивать сохранность общего имущества, в том числе инженерных коммуникаций и конструктивных элементов многоквартирного дома.

3.3.18. Поддерживать сохранность архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, в том числе не устанавливать на фасаде многоквартирного дома без предварительного согласования с Управляющей организацией инженерное оборудование, в том числе кондиционеры, информационные и рекламные конструкции, указатели, спутниковые антенны, внешние блоки кондиционеров и иное оборудование в местах, не предназначенных в соответствии с проектной документацией для таких целей, в соответствии с Приложением №5 к настоящему Договору.

3.3.19. В случае несоблюдения требований п. 3.3.18 настоящего Договора компенсировать в полном объеме затраты Управляющей организации на работы по демонтажу установленного без согласования с Управляющей организацией оборудования и его креплений, восстановлению прочностных характеристик стен и иных конструкций, проведению реставрации поверхностей стен и иных конструкций.

3.3.20. Самостоятельно знакомиться со всеми объявлениями и уведомлениями, размещенными на информационных стендах в подъездах многоквартирного дома.

3.3.21. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней следующие сведения и документы:

- 1) о совершении каких-либо сделок в отношении принадлежащего помещения, в том числе о заключенных договорах найма, аренды (предоставление копий договоров);
- 2) о наличии права на льготы на оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору (предоставление документов, подтверждающих право на льготы);
- 3) документы о предоставлении органами государственной власти и местного самоуправления субсидий на оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору;
- 4) о регистрации по месту жительства (пребывания) в помещении, находящемся в многоквартирном доме;
- 5) об изменении количества граждан, фактически проживающих в жилом помещении;
- 6) о количестве граждан, работающих в нежилом помещении, для расчетов платежей за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета;
- 7) об изменении объемов потребления коммунальных ресурсов в помещении с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в помещении потребляющих устройств водо-, электро-, холодо- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты;
- 8) о запланированных работах по переустройству и (или) перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие запланированных работ требованиям законодательства РФ (например, документ технического учета БТИ и т.п.);

3.3.22. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

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

3.4.1. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

3.4.2. При необходимости привлекать для контроля качества услуг Управляющей организации по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Получать услуги Управляющей организации по настоящему Договору в полном объеме и надлежащего качества.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт помещения, в случае некачественного оказания Управляющей организацией части услуг и (или) невыполнения части работ, предусмотренных Приложением №2 настоящего Договора, а также оказания таких услуг и (или) выполнения таких работ ненадлежащего качества.

3.4.5. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении Управляющей организацией коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в

порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю, арендатору помещения, в случае сдачи помещения в наем, аренду.

3.4.7. Получать от Управляющей организации сведения о наличии оснований и правильности начисления платы за услуги Управляющей организации по настоящему Договору, за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией на основании решения общего собрания собственников, а также начисленных, в соответствии с п.14 ст. 155 ЖК РФ, пеней.

3.4.8. Требовать от Управляющей организации возмещения имущественного ущерба, причиненного вследствие неисполнения либо недобросовестного исполнения Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору.

3.4.9. Требовать от представителя Управляющей организации предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в помещение для проведения проверок состояния индивидуальных приборов учета, достоверности предоставленных Собственником сведений о показаниях индивидуальных приборов учета, для планового осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения профилактических ремонтных работ и совершения иных действий, указанных в настоящем Договоре.

3.4.10. Требовать от Управляющей организации ввести в эксплуатацию установленные в помещении индивидуальные приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды, при отсутствии прямых расчетов за коммунальные услуги (в том числе за коммунальную услугу газоснабжения) между ресурсоснабжающими организациями и Собственниками.

3.4.11. Требовать раскрытия информации от Управляющей организации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также предоставление данной информации в письменном виде на основании запроса, поданного в письменном или электронном виде.

3.4.12. Устанавливать информационную табличку перед входом в нежилое помещение, согласно Приложению № 5 настоящего Договора.

3.4.13. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством РФ. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственником, осуществляются в соответствии со ст. 31 ЖК РФ.

#### **4. Цена договора, размер платы за содержание и ремонт помещения и коммунальные услуги, порядок ее внесения**

4.1. Цена настоящего Договора формируется исходя из произведения размера платы за содержание и ремонт помещения на 1 кв.м. в месяц и площади помещения Собственника, а также размера платы за коммунальные услуги.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается из расчета работ и услуг Управляющей организации, утвержденных Приложением № 2 к настоящему Договору, на 1 кв. метр общей площади жилого или нежилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт помещения установлен Приложением №3 к настоящему Договору.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определяется как произведение общей площади помещений Собственника.

4.4. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации, и подлежит ежегодной индексации не чаще одного раза в год с момента утверждения настоящего Договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Индексация размера платы за содержание и ремонт помещения осуществляется Управляющей организацией в срок не позднее 1 (первого) июля года, следующего за годом утверждения настоящего Договора, исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации. В случае, если на общем собрании собственников принято решение об определении размера платы за содержание и ремонт помещения в размере, установленном органами государственной власти города федерального значения Российской Федерации или органами местного самоуправления для соответствующей категории многоквартирных домов с аналогичной данному многоквартирному дому степени благоустройства (муниципальная ставка), индексация производится в порядке, установленном органами государственной власти города федерального значения Российской Федерации или органами местного самоуправления. При этом ежегодное оформление решениями общих собраний собственниками таких изменений размера платы за содержание и ремонт помещения не требуется.

4.5. Плата за содержание и ремонт помещения не включает в себя расходы на холодную и горячую воду, электроэнергию, водоотведение и тепло, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (ОДН), и которые выставляются отдельной строкой в платежном документе в соответствии с Правилами установленными ПП РФ от 06.05.2011 г. №354 и решением общего собрания собственников помещений, за исключением случаев, установленных органами местного самоуправления или уполномоченными государственными органами Российской Федерации в городах федерального значения, если решением общего собрания собственников не установлено иное.

4.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае изменения в установленном законодательством РФ порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно - правового акта органов государственной власти субъекта Российской Федерации или правового акта органов местного самоуправления, при этом внесение соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется. Цена настоящего Договора в указанном случае изменяется в соответствии с принятыми тарифами за коммунальные услуги.

- 4.7 Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещении, оснащенном индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. №354, а при отсутствии введенных в эксплуатацию индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти субъекта Российской Федерации. При этом, количество сточных вод, сбрасываемых в канализацию, при условии отсутствия соответствующего введенного в эксплуатацию прибора учета, принимается равным сумме фактических расходов горячей и холодной воды.
- 4.8. Объем коммунальных ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды, рассчитывается на основании показаний общедомовых приборов учета за вычетом показаний индивидуальных приборов учета, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не установлено иное.
- 4.9 В период осуществления ремонта или замены индивидуального или общедомового прибора учета, объемы потребления коммунальных ресурсов исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных сточных вод, определенные по указанному прибору за последние 6 (шесть) месяцев, а если период работы индивидуального или общедомового прибора учета составил меньше 6 (шести) месяцев, то за фактический период работы такого прибора учета.
- 4.10. Плата за услуги Управляющей организации по настоящему Договору вносится Собственниками, являющимися физическими лицами, ежемесячно в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. Обязательства Собственника - юридического лица по оплате содержания помещения считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на банковский счет Управляющей организации, указанный в разделе 12 настоящего Договора.
- 4.11. Платежный документ направляется Собственнику жилого помещения по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме Управляющей организацией и доставляется в абонентский ящик в срок до 1 (первого) числа месяца, следующего за расчетным. Также Собственник вправе сформировать платежный документ в личном кабинете на официальном сайте управляющей компании и (или) в мобильном приложении на базе iOS или Android. Собственнику нежилого помещения платежные документы предоставляются до 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.
- 4.12. В платежном документе, указанном в п. 4.10 настоящего Договора, Управляющей организацией указывается: расчетный счет, на который вносится оплата услуг Управляющей организации по настоящему Договору, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, размер платы за содержание и ремонт помещения, объем потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы на дополнительные услуги, сумма перерасчета за услуги Управляющей организации, сумма задолженности Собственника по оплате указанных услуг за предыдущие периоды, дата создания платежного документа, а также суммы предоставленных субсидий, льгот и компенсаций расходов Собственника на оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору.
- 4.13. Сумма начисленных в соответствии с п. 5.3 настоящего Договора пеней может включаться в общую сумму платы за содержание и ремонт помещения и указываться в отдельной строке платежного документа.
- 4.14. При временном отсутствии в помещении Собственника, иных лиц, на законных основаниях занимающих помещения Собственника, внесение платы за коммунальные услуги, в случае отсутствия в помещении введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия указанных лиц, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354.
- 4.15. Неиспользование помещения Собственником, иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, не является основанием освобождения указанных лиц от оплаты за содержание и ремонт помещения, т.е. за фактически оказываемые Управляющей организацией услуги по настоящему Договору.
- 4.16. Собственник вправе осуществить предоплату услуг Управляющей организации за текущий месяц и в счет будущих расчетных периодов, запросив от Управляющей организации платежные документы, с проведением в последующем перерасчета излишне уплаченных сумм.
- 4.17. В случае оказания Управляющей организацией услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, стоимость указанных услуг уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от полной стоимости соответствующей услуги в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491, за исключением случаев, если ненадлежащее качество таких услуг или перерывы, превышающие установленную продолжительность связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или возникли вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.18. В случае отсутствия письменной жалобы Собственника или иного лица, на законных основаниях занимающего помещение Собственника, полученной Управляющей организацией в течение 10 (десяти) календарных дней по окончании расчетного периода, предоставленные Управляющей организацией в расчетном периоде услуги по настоящему Договору считаются надлежащего качества.
- 4.19. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными ПП РФ от 06.05.2011 г. № 354.
- 4.20. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, предоставляемые в зоне ответственности Собственника, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде.

4.21. При наличии задолженности Собственника (нанимателя, арендатора помещения, принадлежащего Собственнику) за услуги Управляющей организации, денежные средства, перечисленные Собственником (нанимателем, арендатором помещения, принадлежащего Собственнику) на расчетный счет Управляющей организации, независимо от назначения платежа и периода оплаты, указанного в платежном документе, могут зачитываться в счет погашения задолженности за услуги Управляющей организации предыдущих периодов, а в оставшейся части в счет текущей оплаты.

4.22. Стороны договорились осуществлять оплату услуг Управляющей организации по настоящему Договору без подписания актов приема оказанных услуг и выполненных работ в расчетном периоде.

4.23. Собственники - юридические лица и Управляющая организация соглашаются в целях и в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору осуществлять электронный обмен документами (далее – ЭДО) по телекоммуникационным каналам связи и/или на электронных носителях, подписанными квалифицированной электронной подписью (далее – КЭП). В качестве программы для ЭВМ, предназначенной для обмена электронными документами, Стороны используют «Контур.Диалок».

4.24. Посредством ЭДО Стороны могут обмениваться следующими документами:

- дополнительные соглашения к Договору;
- акты выполненных работ;
- счета на оплату;
- акты сверки взаиморасчетов;
- любые уведомления, указания, сообщения, требования, предусмотренные настоящим Договором;
- любая переписка, осуществляемая Сторонами в рамках настоящего Договора (в т.ч. в рамках досудебного урегулирования споров).

4.25. ЭДО осуществляется Сторонами в соответствии с ГК РФ, Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ), Федеральным законом от 06.04.2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и иными распорядительными документами, утвержденными уполномоченными органами Российской Федерации, и устанавливающими требования к формам документов для возможности применения ЭДО.

4.26. Стороны признают, что получение документов в электронном виде, подписанных КЭП, юридически эквивалентно получению и оформлению документов в письменном виде на бумажном носителе с подписями и печатями Сторон.

4.27. В случае отказа любой из Сторон от обмена документами в электронном виде, подписанными КЭП, такая Сторона обязана известить другую Сторону за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты окончания использования ЭДО.

4.28. Осуществление ЭДО между Сторонами не отменяет использование иных способов обмена документами между Сторонами.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором, за исключением случаев, установленным разделом 9 настоящего Договора.

5.2. В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту инженерных коммуникаций Сторонами утверждена Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, указанная в Приложении № 4 к настоящему Договору.

5.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты услуг Управляющей организации, в том числе при выявлении Управляющей организацией фактов, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленном п. 14 ст. 155 ЖК РФ.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба в виде недоплаты за коммунальные услуги, в случае отсутствия введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета.

5.5. Управляющая организация несет ответственность за имущественный ущерб, причиненный имуществу физических и юридических лиц в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий (бездействий), в порядке, установленном законодательством РФ, за исключением возникновения такого ущерба, вследствие недостатков и скрытых дефектов, допущенных на этапе строительства многоквартирного дома и выявленных при эксплуатации многоквартирного дома.

Гарантийные сроки для многоквартирного дома, технологического и инженерного оборудования установлены ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.6. Стороны освобождаются от ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в законодательстве РФ, делающие невозможным исполнение ими обязательств по настоящему Договору;
- неисполнение обязательств по настоящему Договору явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

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

5.7. Ответственность перед Собственником и иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника по сделкам, совершенным Управляющей организацией с третьими лицами, несет Управляющая организация.

## **6. Контроль за исполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора**

6.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником.

6.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг по настоящему Договору;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг по настоящему Договору (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи обращений в Управляющую организацию (заявлений, предложений, жалоб) для устранения выявленных недостатков услуг по настоящему Договору с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий настоящего Договора в соответствии с положениями п. 6.3 - 6.6 настоящего Договора;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным законодательством РФ требованиям;

- проведения комиссионного обследования на основании решения общего собрания собственников помещений исполнения Управляющей организацией услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт комиссионного обследования, экземпляры которого должны быть предоставлены инициатору проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме Управляющей организацией.

6.3. Акт о нарушении условий Договора составляется по требованию любой из Сторон в случаях:

- оказания услуг Управляющей организацией по настоящему Договору ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью граждан, ущерба имуществу физических и юридических лиц в многоквартирном доме, общему имуществу;
- неправомерных действий Собственника, лиц, на законных основаниях пользующихся помещением Собственника, которые привели или могут привести к причинению вреда жизни, здоровью граждан, ущербу имуществу физических и юридических лиц в многоквартирном доме, общему имуществу.

6.4. Акт о нарушении условий Договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 3 (трех) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, осуществившего неправомерные действия, профильной специализированной организации, при необходимости, двух свидетелей (соседей) и других лиц. Акт составляется в присутствии Собственника, иных лиц, на законных основаниях пользующихся помещением Собственника, права которых нарушены. Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику, осуществившему неправомерные действия, а второй - Управляющей организации.

6.5. Акт о нарушении условий Договора должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения (факты причинения вреда жизни, здоровью граждан, ущерба имуществу физических и юридических лиц, общему имуществу). При наличии возможности – фото-, видеосъемка;
- причина и последствия нарушения;
- особые мнения и возражения, при их наличии, возникшие при составлении Акта о нарушении условий Договора;
- подписи членов комиссии.

6.6. Акт о нарушении условий Договора является основанием для применения к виновной Стороне мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

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

7.1. Изменение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением подтверждающего документа;
- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, мотивированного существенным нарушением настоящего Договора, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до дня прекращения настоящего Договора путем предоставления ей соответствующего письменного уведомления о принятом собственниками решении, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для передачи в орган государственного жилищного надзора на хранение;
- смерти Собственника – гражданина / ликвидации Собственника юридического лица.

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственник должен быть предупреждён не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до дня 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 многоквартирного дома при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- ликвидации Управляющей организации с момента внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении юридического лица.

В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации на основаниях, указанных в настоящем Договоре, Управляющая организация, одновременно с уведомлением Собственника, уведомляет орган государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий контроль за деятельностью управляющих организаций, и орган местного самоуправления.

7.2.2. В судебном порядке.

7.2.3. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.

7.2.4. В связи с окончанием срока действия настоящего Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Настоящий Договор считается расторгнутым через 3 (три) календарных месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, за исключением случаев, указанных в абз. 1, 3 пп. «а» п. 7.2.1 настоящего Договора.

7.3. Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных во время действия настоящего Договора затрат Управляющей организации для исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае излишне перечисленных Собственником, иными лицами, на законных основаниях занимающими помещение Собственника, денежных средств за услуги Управляющей организации по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме излишне перечисленных денежных средств и получить от Собственника распоряжение о перечислении указанных денежных средств на указанный им счет.

7.5. Настоящий Договор считается исполненным после исполнения Сторонами взаимных обязательств и осуществления всех расчетов в полном объеме между Управляющей организацией и Собственником.

## **8. Особые условия**

8.1. Все споры, связанные с заключением, исполнением, толкованием, изменением и расторжением настоящего Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров.

8.2. Стороны договорились, что споры о взыскании задолженности по оплате помещения и коммунальных услуг разрешаются в суде по месту исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Иные споры, не предусмотренные положениями данного пункта, разрешаются в досудебном (претензионном) порядке согласно п. 8.3. Договора.

8.3. В случае недостижения соглашения путем переговоров, Сторона направляет в письменной форме претензию по месту жительства Собственника / по месту нахождения Собственника – юридического лица, Управляющей организации заказным письмом с уведомлением о вручении. К претензии должны прилагаться обосновывающие требования заинтересованной Стороны документы (в случае их отсутствия у другой Стороны) и документы, подтверждающие полномочия лица, которое подписало претензию. Сторона, в адрес которой направлена претензия, обязана ее рассмотреть и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 7 (семи) дней со дня получения претензии.

В случае если спор не урегулирован в претензионном порядке или ответ на претензию не получен в течение срока, указанного в настоящем пункте, споры и разногласия разрешаются в суде по месту исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, предусмотренные настоящим Договором, несет ответственность, установленную разделом 5 настоящего Договора, если не докажет, что надлежащее исполнение является невозможным, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон, военные действия, террористические акты и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств по настоящему Договору товаров, отсутствие у Стороны необходимых денежных средств, банкротство Стороны.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно более 2 (двух) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения убытков (реального ущерба и упущенной выгоды).

9.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства по настоящему Договору, вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **10. Срок действия Договора**

10.1. Договор управления вступает в силу с момента его подписания Сторонами и принятия собственниками решения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме об утверждении условий настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении настоящего Договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Срок действия настоящего Договора может быть продлен на 3 (три) месяца в случаях:

- если собственники не реализовали выбранный на общем собрании способ управления;
- новая управляющая организация, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или на основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору Управляющей организации, не приступила к исполнению своих обязанностей.

## 11. Заключительные положения

- 11.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
- 11.2. Договор содержит 5 приложений. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.
- 11.3. Приложения:
- 11.3.1. Приложение №1. Состав общего имущества в многоквартирном доме
- 11.3.2. Приложение №2. Перечень и периодичность услуг и работ Управляющей организации
- 11.3.3. Приложение №3. Расчет стоимости цены Договора управления многоквартирным домом
- 11.3.4. Приложение №4. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника
- 11.3.5. Приложение №5. Положение о порядке установки и эксплуатации рекламных конструкций, оборудования и средств размещения информации на территории под управлением Управляющей организации.

## 12. Реквизиты сторон

### Собственник (для физических лиц):

Ф.И.О.	
Дата рождения:	
Адрес	
Паспортные данные	
Телефон	
E-mail	

### Собственник (для юридических лиц):

Фирменное наименование	
Фактический адрес:	
Юридический адрес:	
ИНН/КПП	
р/с	
Наименование банка	
к/с	
БИК	
Телефон	
E-mail	

### Управляющая организация:

Фирменное наименование	ООО «УК «ЭлитСервис»
Юридический адрес:	142701, Московская область, г.Видное, ул.Завидная, д.1, этаж 1, помещение 3
ИНН/КПП	5003117052 / 500301001
р/с	40702810938000109630
Наименование банка	ПАО Сбербанк России
к/с	30101810400000000225
БИК	044525225
Телефон	8 (800) 505-89-89
E-mail	hotline@pik-comfort.ru

## Подписи сторон

«Управляющая организация»  _____/ <b>А.А. ПАНКОВ</b>	«Собственник»  _____  _____ <b>Подпись, ФИО</b>
--	--

### Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества входит:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений, кладовых помещений, машино – мест, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном многоквартирном доме, в том числе 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 комплексе оборудование (технические подвалы);
2. Кровли;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
6. Система отопления, в том числе индивидуальный тепловой пункт;
7. Система электроснабжения;
8. Системы противопожарно-хозяйственного, холодного и горячего водоснабжения;
9. Система дымоудаления и противопожарной защиты;
10. Система и выпуски внутренней канализации;
11. Системы естественной вентиляции;
12. Объединенные диспетчерские системы;
13. Лифты и лифтовое оборудование;
14. Общедомовые приборы учета;
15. Система контроля управлением доступа (СКУД)
16. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дома с элементами озеленения и благоустройства;
17. Иные предназначенные для управления, содержания и обслуживания многоквартирного дома объекты, расположенные в границах указанного земельного участка.

«Управляющая организация»

«Собственник»

\_\_\_\_\_/ **А.А. ПАНКОВ**

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

**Подпись, ФИО**

**Перечень и периодичность услуг и работ Управляющей организации**

Техническое и аварийное обслуживание	круглосуточно	
Текущий ремонт конструктивных и неконструктивных элементов (фундаменты, кровли, перекрытия, покрытия, колонн и столбов, балок (ригелей), лестниц, окон, дверей, проемов, фасадов, внутренней отделки)	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения (горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (при наличии), отопления, включая индивидуальный тепловой пункт)	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Обслуживание и текущий ремонт систем вентиляции, дымоудаления и противопожарной защиты включая: системы АПС (автоматической пожарной сигнализации), СОУЭ (оповещения), АУПТ (средств пожаротушения), ДУ и ПД (дымоудаления и подпоры воздуха).	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Обслуживание и ремонт слаботочных систем, включая диспетчерскую систему, АСКУЭ, АСКУВТ и т.д.	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Обслуживание и текущий ремонт лифтов и лифтового оборудования	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Система контроля управлением доступа (СКУД)	в соответствии с требованиями законодательства РФ	
Вывоз твердых коммунальных отходов	ежедневно до момента перехода на прямые договоры собственников с региональным оператором	
Управление	в течение действия настоящего Договора	
Уборка мест общего пользования (МОП)	влажная уборка (мытьё) входной группы и холла 1-ого этажа, кабины лифта	1 раз в месяц ( 1 раз в неделю*)
	мытьё лестничных площадок выше 1 этажа	1 раз в месяц ( 1 раз в неделю*)
	влажная уборка территории подземной автостоянки, включая территорию машино – мест	1 раз в месяц**
	иные работы по содержанию МОП	в соответствии с требованиями законодательства РФ

\*Применение указанной периодичности предусмотрено при условии принятия положительного решения собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников по вопросу утверждения размера платы, предложенного Управляющей организацией в размере обеспечивающем оказание данной периодичности работ (дополнительной услуги). При отсутствии положительного решения собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу применяется следующая периодичность мытья – 1 раз в месяц.

\*\*Применение указанной периодичности уборки территории подземной автостоянки, в том числе территории машино – мест, предусмотрено при условии принятия положительного решения собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников по вопросу утверждения размера платы, предложенного Управляющей организацией в размере, обеспечивающем оказание данной периодичности работ (дополнительной услуги). При отсутствии положительного решения собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу - уборка территории машино – мест не производится, а в отношении мест общего пользования подземной автостоянки (проездов между машино – местами) применяется следующая периодичность влажной уборки – 1 раз в месяц.

<p><b>«Управляющая организация»</b></p>  <p style="text-align: right;">_____/ <b>А.А. ПАНКОВ</b></p>	<p><b>«Собственник»</b></p>  <p style="text-align: center;">_____/_____ _____/_____ <b>Подпись, ФИО</b></p>
--	---

### Расчет стоимости цены Договора управления многоквартирным домом

№	Статьи платежей	Условия	
		Размер платы	Денежная единица / периодичность внесения платежа
1	Содержание и ремонт помещения	<b>в соответствии с размером, установленном органом местного самоуправления на соответствующий год для соответствующей категории многоквартирных домов с аналогичной данному многоквартирному дому степени благоустройства</b>	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади помещения / <b>ежемесячно</b>
2	Содержание машино – места	<b>89,88*</b>	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади машино места / <b>ежемесячно</b>
3	Коммунальные услуги по электроэнергии, холодному и горячему водоснабжению**	<b>В соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.</b>	рублей / <b>ежемесячно</b>
4	Коммунальные услуги по электроэнергии, холодному и горячему водоснабжению, потребляемые на общедомовые нужды**	<b>В соответствии с тарифами, утвержденными органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления.</b>	рублей / <b>ежемесячно</b>
5	Обеспечение безопасности***	<b>11,80</b>	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади помещения / <b>ежемесячно в порядке, установленном регламентом предоставления данной услуги</b>

6	Обслуживание систем безопасности***	3,80	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади помещения / <b>ежемесячно в порядке, установленном регламентом предоставления данной услуги</b>
7	Дополнительная уборка МОП***	4,81	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади помещения / <b>ежемесячно в порядке, установленном регламентом предоставления данной услуги</b>
8	Содержание придомовой территории***	7,48	рублей, в том числе НДС, с кв.м. общей площади помещения / <b>ежемесячно в порядке, установленном регламентом предоставления данной услуги</b>

\* Размер платы включает в себя услуги и работы Управляющей организации, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору. Плата не облагается налогом на добавленную стоимость (НДС) в части стоимости работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, приобретенных Управляющей организацией у лиц, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги) и не являющихся услугами по управлению многоквартирным домом. Индексация размера платы производится в порядке, установленном п. 4.4. настоящего Договора.

\*\* Плата начисляется со дня подписания акта приема – передачи помещения Собственником.

\*\*\* Дополнительная услуга. Плата начисляется с даты протокола общего собрания собственников помещений, в котором отражено принятое собственниками помещений решение о необходимости предоставления данной услуги.

В случае изменения в установленном законодательством РФ порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно - правового акта органов государственной власти субъекта РФ или правового акта органов местного самоуправления, при этом внесение соответствующих изменений в настоящий Договор не требуется. Цена Договора в указанном случае изменяется в соответствии с принятыми тарифами за коммунальные услуги.

«Управляющая организация»

«Собственник»

\_\_\_\_\_/ **А.А. ПАНКОВ**

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

**Подпись, ФИО**

### Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника

1. Граница ответственности за эксплуатацию, ремонт инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником проходит по первой запорной арматуре (на схемах №1; №2; №3; №4). Датчики охранно-пожарной сигнализации - автономные извещатели в квартире обслуживает Собственник.
2. Собственник несет ответственность за предоставление доступа к общедомовым инженерным коммуникациям, а также к устройствам, оборудованию и запорной арматуре, расположенным на общедомовых инженерных коммуникациях, находящихся в помещении Собственника, и (или) проходящих транзитом через помещение Собственника.
3. В случае нарушения работоспособности инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Собственника, а также в случае возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Собственника, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварийных ситуаций производится за счет Собственника.
4. В случае нарушения работоспособности инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющей организации, а также в случае возникновения аварийных ситуаций на инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, аварийное обслуживание, ремонт и устранение последствий аварийных ситуаций производится за счет средств, оплачиваемых собственниками и иными лицами, на законных основаниях занимающих помещения собственников, Управляющей организации в рамках платы за содержание помещения.
5. В случае ограничения Собственником доступа Управляющей организации к общедомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющей организации, но расположенных в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещения Собственника, которое приводит к невозможности исполнения Управляющей организацией своих обязательств по надлежащему содержанию, ремонту, техническому и аварийному обслуживанию указанных инженерных сетей, устройств и оборудования, ответственность за надлежащее содержание, ремонт, техническое и аварийное обслуживание, а также за устранении последствий аварийных ситуаций возлагается на Собственника.
6. При привлечении Собственником сторонних организаций к производству работ на общедомовых инженерных сетях, устройствах и оборудовании, входящих в зону ответственности Управляющей организации, но находящихся в помещении Собственника и (или) проходящих транзитом через помещения Собственника, ответственность за имущественный ущерб, нанесённый в результате проведения указанных работ имуществу Собственника, других собственников помещений, Управляющей организации, общему имуществу несет Собственник, привлекший сторонние организации. При этом ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий такой аварийной ситуации производится за счёт Собственника, привлекшего стороннюю организацию.

Схема №1



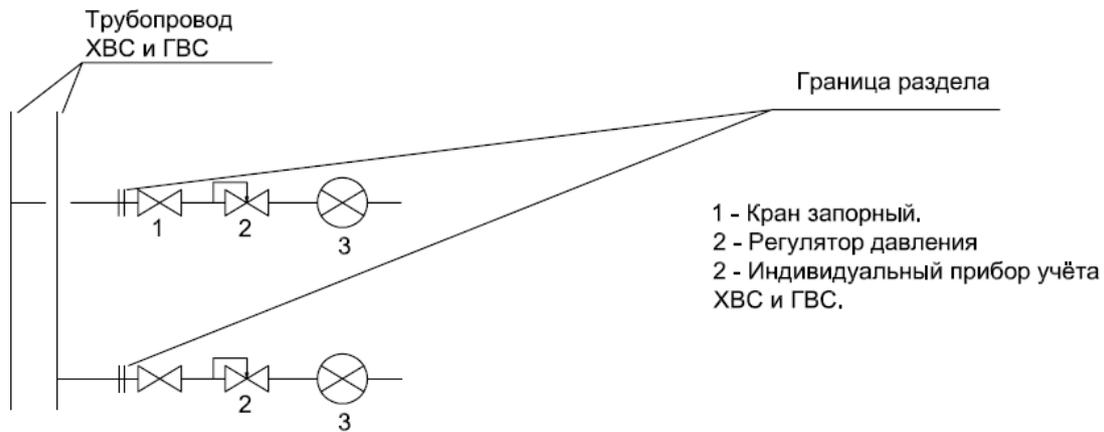
Стояковую разводку (общий кабель) и точки крепления наконечников обслуживает Управляющая организация, от рубильника (отключающего устройства) и точек крепления, отходящих к помещению, в том числе индивидуальный прибор учета электроэнергии - Собственник.

Схема №2

Система холодного и горячего водоснабжения(ХВС и ГВС)

Управляющая компания

Собственник



В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, ответвлений от лежачков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от лежачков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от лежачков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

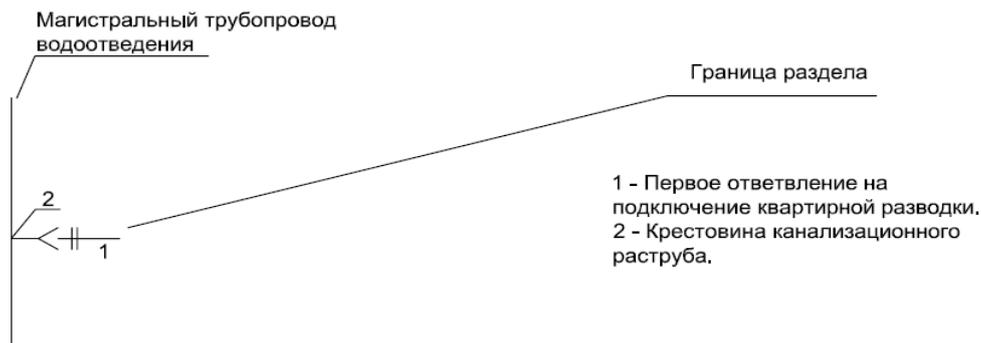
Управляющая организация несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность систем горячего и холодного водоснабжения согласно вышеуказанной схеме.

Схема №3

Система водоотведения

Управляющая компания

Собственник

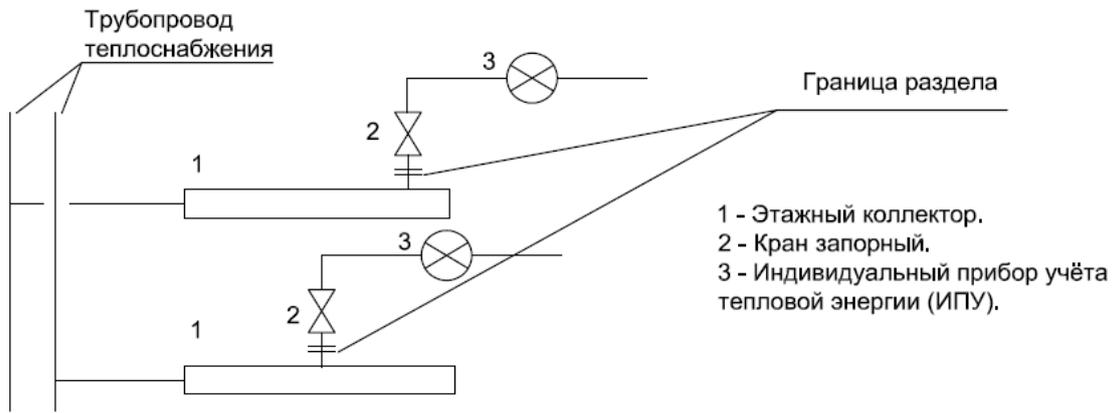


Точка присоединения отводящего трубопровода системы водоотведения к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Магистральный трубопровод водоотведения и тройник (крестовина канализационного раструба) обслуживает Управляющая организация, остающаяся часть – Собственник.

Система отопления

Управляющая компания

Собственник



В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Управляющая организация не несет ответственность за надлежащее состояние и работоспособность обогревающих элементов, в случае их замены Собственником помещений без согласования с Управляющей организацией.

«Управляющая организация»

«Собственник»

\_\_\_\_\_ / А.А. ПАНКОВ

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Подпись, ФИО

**ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВКИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ  
РЕКЛАМНЫХ КОНСТРУКЦИЙ, ОБОРУДОВАНИЯ И СРЕДСТВ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ НА  
ТЕРРИТОРИИ ПОД УПРАВЛЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

В целях сохранения архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией без предварительного согласования с управляющей организацией запрещается размещение и установка на фасаде многоквартирного дома:

1. Рекламных и информационных конструкций, а также всех видов оформления внешнего вида нежилых помещений фасадов и витрин (окон). Незаконное размещение рекламы запрещено и контролируется Федеральным Законом «О рекламе» от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ, ЖК РФ и правовыми актами органами местного самоуправления. Указанные конструкции должны соответствовать правилам размещения вывесок ГК ПИК.

Для размещения рекламных и информационных конструкций необходимо обратиться в Управляющую организацию по номеру телефона: 8(800)234-22-22 либо посредством электронного обращения по адресу: [reklama@pik-comfort.ru](mailto:reklama@pik-comfort.ru), [hotline@pik-comfort.ru](mailto:hotline@pik-comfort.ru).<sup>1</sup>

2. Инженерного оборудования, в том числе кондиционеров, спутниковых антенн, внешних блоков кондиционеров и иного оборудования в местах, не предназначенных в соответствии с проектной документацией для таких целей.

Для размещения инженерного оборудования необходимо обратиться в Управляющую организацию, оформив заявление в офисе, или посредством электронного обращения по адресу [hotline@pik-comfort.ru](mailto:hotline@pik-comfort.ru). По результатам рассмотрения заявления на установки инженерного оборудования и при наличии технической возможности установки, Управляющая организация указывает места, где возможна установка указанного оборудования в соответствии с технической документацией многоквартирного дома, а также выдает Собственнику технические условия.

В случае несоблюдения указанных требований Управляющая организация **вправе демонтировать несогласованные конструкции**, указанные в п. 1 и п. 2 настоящего приложения, **с последующим выставлением затрат** по демонтажу, восстановлению прочностных характеристик стен и иных конструкций, проведению реставрации поверхностей стен и иных конструкций **на Собственника**.

«Управляющая организация»

«Собственник»

\_\_\_\_\_/ **А.А. ПАНКОВ**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**Подпись, ФИО**

<sup>1</sup> Размещение рекламной вывески осуществляется за отдельную плату

## ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТ

### Контактные данные управляющей организации

<b>ООО «ПИК-Комфорт»</b>	
Личный кабинет	<a href="https://new.pik-comfort.ru/signin/">https://new.pik-comfort.ru/signin/</a>
Сайт организации	<a href="http://www.pik-comfort.ru/">http://www.pik-comfort.ru/</a>
Электронное обращение	<a href="http://www.pik-comfort.ru/contact-info/">http://www.pik-comfort.ru/contact-info/</a>
Адрес представительства	
<b>Круглосуточная аварийно – диспетчерская служба</b>	
Телефон	8(800)234-22-22

ООО «ПИК-Комфорт» предоставляет Собственнику платные услуги по отдельным заявкам.

### Способы заказа услуг:

1	Через сайт организации: <a href="http://pik-comfort.ru/">http://pik-comfort.ru/</a>
2	Через контакт-центр по номеру: 8(800)234-22-22

**Стоимость:** Указана в прейскуранте на сайте: <http://pik-comfort.ru/>