



ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

«__» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Джаз. Служба Комфорта Смайнэкс" (далее – «Управляющая организация»), в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ (доля в собственности 1/1) (далее – «Собственник»), далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

- 1.1. Многоквартирный дом (далее «МКД») - многоквартирный дом, расположенный по адресу: **119017, г. Москва, ул.1-я Ямская, дом № 6.**
- 1.2. Помещение – входящее в состав МКД жилое/нежилое помещение N _____, общей площадью _____ кв.м, на _____ этаже МКД.
- 1.3. Общее имущество — принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в МКД, не являющиеся частями квартир или нежилых помещений, принадлежащих Собственникам нежилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции МКД, Прилегающая территория МКД, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.
- 1.4. Прилегающая территория МКД – земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и иными, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД объектами, расположенными на указанном земельном участке.
- 1.5. Собственник — физическое(-ие) или юридическое(-ие) лицо(-а), владеющее(-ие) и пользующее(-ие-)ся Помещением на праве собственности, зарегистрированном в установленном порядке, либо лицо(-а), принявшее(-ие) от застройщика Помещение после выдачи ему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию по передаточному акту или иному

документу о передаче, или лицо(-а), которое(-ые) на основании договоров, заключенных с застройщиком, имеет(-ют) право на приемку такого Помещения и будет(-ут) владеть Помещением на праве собственности после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

- 1.6. Законные пользователи — лица, пользующиеся помещениями в МКД на законных основаниях, в том числе члены семьи Собственника, наниматели и члены его семьи, поднаниматели, арендаторы, субарендаторы и т. п.
- 1.7. Управляющая организация — юридическое лицо, осуществляющее организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями в МКД, бесперебойное предоставление Коммунальных услуг, надлежащее Содержание и текущий ремонт Общего имущества МКД при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.
- 1.8. Коммунальные ресурсы — холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, газ, твердые коммунальные отходы и иные ресурсы, используемые для предоставления Коммунальных услуг. К Коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.
- 1.9. Коммунальные услуги — осуществление деятельности по подаче потребителям любого Коммунального ресурса в отдельности или 2 (двух) и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования помещений и Общего имущества МКД.
- 1.10. Содержание Общего имущества МКД — услуги и работы по техническому обследованию и надзору, сезонному, текущему обслуживанию и эксплуатации, санитарному содержанию и уборке Общего имущества МКД, а также вывозу мусора. Обеспечение работоспособности системы вентиляции и кондиционирования. Услуги и работы по содержанию Многоквартирного дома также включают услуги и работы, выполняемые «специализированными» организациями, в том числе: дератизацию и дезинсекцию, очистку вентиляционных каналов, обследование контуров заземления, обслуживание автоматических систем ДУ и ППА, поверку и обслуживание общедомовых приборов учета, техническое освидетельствование и электрические измерения на лифтах и т. д.
- 1.11. Диспетчерское обслуживание МКД — работа по приему, регистрации, учету заявок Собственников, арендаторов и иных пользователей помещений на услуги и работы, связанные с Содержанием и текущим ремонтом МКД, контролем их исполнения.
- 1.12. Аварийное обслуживание МКД — круглосуточные работы по незамедлительному устранению аварийных ситуаций и неисправностей Общего имущества МКД для сохранения и восстановления условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности Собственников помещений.

2. Предмет Договора

- 2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять

Коммунальные и иные услуги Собственнику и Законным пользователям, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются действующим законодательством.

- 2.2. Состав Общего имущества Многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в Приложении 1 к Договору.
- 2.3. Цель заключения Договора — обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее Содержание Общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления Коммунальных и иных услуг Собственнику и Законным пользователям.
- 2.4. Настоящий Договор заключен на основании Решения общего собрания собственников помещений (далее ОСС – Общее собрание собственников) в многоквартирном доме (Протокол №1 ОСС от «___» _____ 2022 г.).
- 2.5. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.
- 2.6. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников и Законных пользователей.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

- 3.1.1. Осуществлять управление Общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников и Законных пользователей в соответствии с целями, указанными в п. 2.1 Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением 2 к Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.
- 3.1.3. Предоставлять Коммунальные услуги Собственнику и Законным пользователям в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:
 - a) холодное водоснабжение;
 - b) горячее водоснабжение;
 - c) водоотведение;
 - d) электроснабжение;

- е) отопление (теплоснабжение).
- 3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания Собственников помещений в этом доме.
Предоставление и/или обеспечение предоставления указанных услуг осуществляется Управляющей организацией на основании отдельных договоров, если иной порядок предоставления и/или обеспечения предоставления таких услуг законодательно не установлен.
- 3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в пп. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.
- 3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) договоры
В соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение Коммунальными ресурсами и прием сточных вод, обеспечивающие предоставление Коммунальных услуг Собственнику и Законным пользователям в объемах и с качеством, предусмотренным настоящим Договором. Собственники нежилых помещений, исключая собственников машиномест и келлеров), обязаны заключать прямые договоры с РСО (ресурсоснабжающими организациями).
- 3.1.7. Проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности Многоквартирного дома, определенных энергосервисными договорами, условиями энергосервисного договора, включенными в договоры купли-продажи, поставки, передачи энергетических ресурсов (за исключением природного газа), и решениями общих собраний Собственников помещений в этом доме.
- 3.1.8. Принимать от Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) плату за Содержание и текущий ремонт Общего имущества, Коммунальные и дополнительные услуги за помещение, другие услуги. Управляющая организация может обеспечивать начисление и перечисление платежей за наем в соответствии с отдельным заключенным договором (соглашением) с Собственником.
- 3.1.9. Требовать от Собственника внесения платы в случае непоступления платы от Законных пользователей в установленные законодательством и Договором сроки с учетом применения пп. 4.6, 4.7 Договора.
- 3.1.10. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника и Законных пользователей о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и Договором.
- 3.1.11. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества, и других, подлежащих экстренному устранению в регламентные сроки с момента поступления заявки по телефону.
- 3.1.12. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), полученную от застройщика Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами

проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

- 3.1.13. Организовать и вести прием Собственников и Законных пользователей по вопросам, касающимся настоящего Договора, в следующем порядке:
- а) в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий Договора, Управляющая организация в течение 5 (пяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать Собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии;
 - б) в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) календарных дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать Собственника (Законного пользователя) о результатах рассмотрения обращения;
 - в) размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации, информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника и Законных пользователей иными способами.
- 3.1.14. Представлять Собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.
- 3.1.15. Соблюдать требования Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 при сборе, хранении, передаче персональных данных Собственника и/или Законного пользователя третьим лицам.
- 3.1.16. Информировать Собственника и Законных пользователей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении Коммунальных услуг, предоставлении Коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения — немедленно.
- 3.1.17. В случае невыполнения работ или неоказания услуг, предусмотренных Договором, уведомить Собственника и Законных пользователей о причинах невозможности их выполнения/оказания путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.
- 3.1.18. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ, выполняемых Управляющей организацией, по текущему ремонту Общего имущества устранять за свой счет допущенные недостатки и дефекты, выявленные в процессе эксплуатации Собственником (Законными пользователями). Недостаток и дефект считается выявленным после составления согласованной представителями совета дома и Управляющей организацией дефектной ведомости.

- 3.1.19. Обеспечить выдачу Собственнику (Законному пользователю) платежных документов не позднее 5-го (пятого) числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата.
- 3.1.20. По требованию Собственника (Законного пользователя) выставлять платежные документы на предоплату за Содержание и ремонт Общего имущества пропорционально доле занимаемого помещения и Коммунальные услуги с последующей корректировкой платежа при необходимости. Платежный документ предоставляется Собственнику (Законному пользователю) путем вложения документа на бумажном носителе в почтовый ящик по месту нахождения помещения, указанного в настоящем Договоре, и/или отправки платежного поручения по электронной почте и/или путем размещения платежного документа в электронном виде в информационной системе (личном кабинете) Собственника. Днем предоставления платежного документа Собственнику (Законному пользователю) является дата наступления первого из указанных в настоящем пункте событий.
- 3.1.21. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета Коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.
- 3.1.22. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета, предоставлять Собственникам помещений в Многоквартирном доме по требованию возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.
- 3.1.23. Не менее чем за 3 (три) дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним или с Законным пользователем время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.
- 3.1.24. По требованию Собственника (Законных пользователей) производить либо организовать проведение сверки платы за занимаемое помещение и Коммунальные услуги, а также выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или Договором неустоек (штрафов, пени).
- 3.1.25. В установленном законом порядке предоставлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора (до марта соответствующего года).
- 3.1.26. На основании заявки Собственника (Законных пользователей) направлять своего сотрудника или представителя для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба Общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(-ям) Собственника.
- 3.1.27. По требованию Собственника (нанимателя, арендатора, иного Законного пользователя) и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника, предоставлять справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

- 3.1.28. Оказывать содействие в порядке, установленном законодательством, уполномоченным Правительством Москвы организациям в установке и эксплуатации технических средств городских систем безопасности, диспетчерского контроля и учета, функционирование которых не связано с жилищными отношениями.
- 3.1.29. Ежегодно разрабатывать и доводить до сведения Собственников (Законных пользователей) предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.
- 3.1.30. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.
- 3.1.31. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению Многоквартирными домами в случаях и порядке, определенных законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.
- 3.2. Управляющая организация вправе:**
- 3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, в т. ч. поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям.
- 3.2.2. Требовать от Собственника (Законных пользователей) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и Коммунальных услуг.
- 3.2.3. Осуществлять проверку достоверности передаваемых Собственником (Законными пользователями) сведений о показаниях индивидуальных, квартирных приборов учета, распределителей, установленных в помещении.
- 3.2.4. Приостанавливать или ограничивать при наличии законных оснований подачу Собственнику (Законным пользователям) Коммунальных ресурсов.
- 3.2.5. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой, а также неустойку.
- 3.2.6. Готовить предложения общему собранию Собственников помещений по установлению на предстоящий год перечней работ и услуг, предусмотренных Приложением 2 к Договору.
- 3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося Общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со «Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника», Приложение 4), согласовав с последними дату и время таких осмотров.
- 3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником (Законным пользователем) время, но не чаще 1 (одного) раза в 3 (три) месяца в занимаемое Собственником (Законным пользователем) помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и проверки устранения недостатков предоставления

Коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время.

- 3.2.9. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к Общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и/или Законными пользователями и за счет Собственника и/или Законных пользователей в соответствии с законодательством.
- 3.2.10. Уведомлять Собственника и Законных пользователей о наличии задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг или задолженности по уплате неустоек (штрафов, пеней) посредством передачи смс-сообщения, телефонного звонка с записью разговора, сообщения электронной почты или через личный кабинет потребителя в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства посредством размещения на официальной странице исполнителя в информационно-телекоммуникационной сети Интернет либо посредством передачи потребителю голосовой информации по сети фиксированной телефонной связи.
- 3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3. Собственник обязан:

- 3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные услуги, взнос на капитальный ремонт, а также иные платежи, установленные решением общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(-ями).
- 3.3.2. Соблюдать следующие требования:
- a) без согласования с Управляющей организацией не производить перенос инженерных сетей;
 - b) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
 - c) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т. е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
 - d) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Отключение системы отопления Собственником в зимний период не допускается. Собственник обязан поддерживать температуру воздуха внутри помещения не ниже 12 °С;
 - e) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройство или перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

- f) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и/или отходами эвакуационные пути, входы, выходы и помещения общего пользования;
- g) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче Общего имущества в Многоквартирном доме;
- h) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- i) соблюдать требования Закона № 42 города Москвы «О соблюдении покоя граждан и тишины в ночное время в городе Москве» от 12.07.2002;
- j) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих Общее имущество в Многоквартирном доме;
- k) при проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 Договора;
- l) использовать помещение в соответствии с его функциональным назначением.

3.3.3. Предоставлять Управляющей организации в течение 3 (трех) рабочих дней сведения:

- a) о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства (например, документ технического учета БТИ и т. п.);
- b) о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за Содержание и ремонт Общего имущества в Многоквартирном доме, а также за Коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием ФИО ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), а также о смене ответственного нанимателя или арендатора;
- c) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(-ых) помещении(-ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и Коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (Собственники жилых помещений);
- d) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(-ых) помещении(-ях) потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих Коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (Собственники нежилых помещений);

- e) об отчуждении помещения(-й) в пользу третьих лиц совместно с уведомлением предоставить документы, подтверждающие факт отчуждения;
 - f) при регистрации или перерегистрации прав на помещение предоставить выписку из ЕГРН о регистрации права собственности.
 - g) о заключенных прямых договорах с РСО.
- 3.3.4. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб — в любое время.
- 3.3.5. При наличии индивидуального введенного в эксплуатацию, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее 25-го (двадцать пятого) числа текущего месяца.
- 3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях Общего имущества в Многоквартирном доме.
- 3.4. Собственник имеет право:**
- 3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) Общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.
- 3.4.2. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.
- 3.4.3. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении Договора.
- 4. Цена Договора, размер платы за помещение и Коммунальные услуги, порядок ее внесения**
- 4.1. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, включает в себя:
- a) плату за услуги и работы по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества, указанные в положениях настоящего Договора согласно Приложению 2 к Договору (перечень работ и услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества) утвержденные общим решением собрания Собственников;
 - b) плату за Коммунальные услуги;
 - c) плату за дополнительные (прочие) услуги, утвержденные общим решением собрания Собственников.
- 4.2. Размер ставки за Коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных и/или общедомовых приборов учета, а за места общего пользования — пропорционально размеру общей площади, принадлежащей Собственнику. Управляющая организация производит расчет размера платы за Коммунальные услуги согласно показаниям вышеуказанных приборов учета, а в

случае их отсутствия — в соответствии с порядком, утвержденным нормами действующего законодательства РФ.

- 4.3. Размер платы за Коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных 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 гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии индивидуальных и/или общедомовых приборов учета — исходя из нормативов потребления Коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти города Москвы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме.
- 4.4. В случае изменения уполномоченным государственным (муниципальным) органом, ресурсоснабжающими организациями цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги Управляющая организация доводит до Собственника информацию об изменении размера платы за помещение не позднее чем за 10 (десять) дней до даты предоставления платежных документов по новым расценкам.
- 4.5. Ежемесячная плата Собственника за Содержание и ремонт Общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы за 1 (один) кв. м такой площади в месяц.
- 4.6. Плата за услуги, предоставляемые Управляющей организацией, согласно п. 4.1, вносится ежемесячно до 10-го (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией. Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника. В случае невнесения платы в указанный срок Управляющая организация с 11-го (одиннадцатого) числа месяца, следующего за месяцем начисления, имеет право начислять пени в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.7. Сумма начисленных пеней за просрочку платежа может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается в отдельной строке платежного документа.
- 4.8. Собственники (Законные пользователи) вносят плату в соответствии с Договором по реквизитам, указанным в поступившем едином платежном документе(-ах). Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД и Коммунальные услуги.
- 4.9. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 4.10. 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 гражданам № 354, утвержденными Правительством Российской Федерации, и Правилами/или Книгой жителя, утвержденной на общем собрании собственников.

- 4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на Коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта.
- 4.12. Собственник (Законные пользователи) вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному), или отсутствия Собственника (Законных пользователей) осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период. Если по итогам исполнения Договора фактические расходы Управляющей организации оказались меньше тех, что учитывались при установлении размера платы за Содержание и ремонт Общего имущества МКД, то при сохранении качества работ и услуг разница остается в распоряжении Управляющей организации.
- 4.13. Размер платы за Коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы, в порядке, установленном федеральным законом.
- 4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.
- 4.15. Стороны, учитывая положения ст. 421 ГК РФ о свободе договора, пришли к соглашению, что при поступлении денежных средств Собственника на счет Управляющей организации в счет оплаты по Договору они зачитываются следующим образом:
 - а) в случае начисления Собственнику неустойки по Договору в первую очередь зачитываются денежные средства в счет погашения неустойки;
 - б) при наличии задолженности по Договору за предыдущие периоды, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, денежные средства зачитываются в счет погашения задолженности за предыдущие периоды;
 - в) при наличии задолженности денежные средства, перечисленные Собственником, распределяются в счет погашения задолженности по услугам/работам, указанным в Приложении 2 к Договору, пропорционально сумме долга по каждой услуге.

5. **Ответственность Сторон**

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
- 5.2. В целях разграничения границ ответственности по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме Сторонами подписывается «Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника» (Приложение 4).

- 5.3. Управляющая организация не несет ответственности по строительным недоделкам в Многоквартирном доме, а также по строительным недоделкам в помещениях, переданных застройщиком по актам Собственнику, по долгам застройщика и по искам, связанным с деятельностью застройщика в период гарантийного срока.
6. **Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору и порядок регистрации факта нарушения условий Договора**
- 6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из Сторон составляется в случаях:
- а) выполнения услуг и работ по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и/или предоставления Коммунальных услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя) и/или проживающих в жилом помещении граждан, Общему имуществу в Многоквартирном доме;
 - б) неправомерных действий Собственника (Законного пользователя).
- Указанный акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством. Акт составляется в произвольной форме. В случае необходимости в дополнение к акту Сторонами составляется дефектная ведомость.
- 6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из 2 (двух) человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (Законного пользователя), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.
- 6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (Законного пользователя), описание (при наличии возможности — их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (Законного пользователя).
- 6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (Законного пользователя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (Законного пользователя) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах, один из которых под подпись вручается Собственнику (Законному пользователю) либо направляется ему почтой, а второй — Управляющей организации.

7. **Порядок изменения и расторжения Договора**

- 7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника (Законных пользователей) по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ).
- 7.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. **Особые условия**

- 8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома.
- 8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих исполнению условий Договора, и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств.
- 8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по Содержанию и ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления Многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.
- 8.4. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 Собственник дает свое согласие Управляющей организации на обработку и передачу третьей стороне, в том числе ГБУ «МФЦ города Москвы», следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического места жительства, телефон стационарный, телефон мобильный, адрес электронной почты, — а также иных персональных данных, согласие на использование которых требуется по законодательству Российской Федерации, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, в том числе, но не исключая использование персональных данных для информирования и опроса с использованием мобильного номера телефона и адреса электронной почты,

осуществление функций регистрационного учета граждан, расчетов и начислений за жилищно-коммунальные и иные услуги, а также в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. **Срок действия Договора**

- 9.1. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует в течение 1 (одного) года, а в части взаиморасчетов — до полного исполнения обязательств Сторонами. При этом Стороны договорились, что условия, указанные в настоящем Договоре, распространяются на отношения Сторон с даты возникновения у Собственника обязательства по несению бремени содержания Помещения.
- 9.2. При отсутствии (ненаступлении) оснований прекращения Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. **Заключительные положения**

- 10.1. Настоящий Договор составлен по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.
- 10.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Договора:
- a) **Приложение № 1.** Состав и состояние Общего имущества в Многоквартирном доме по адресу: 119017, г. Москва, ул.1-я Ямская, дом № 6;
 - b) **Приложение № 2.** Перечень услуг и работ по управлению МКД, Содержанию, текущему ремонту Общего имущества в Многоквартирном доме и их стоимость.
 - c) **Приложение № 3.** Порядок изменения размера платы за Коммунальные услуги при предоставлении услуг ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.
 - d) **Приложение № 4.** Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Управляющая организация Собственник

ООО "Джаз. Служба Комфорта
Смайнэкс"

Адрес: 119017, г. Москва, наб.

Кадашёвская д. 6/1/2, стр.1,

ЭТ/ПОМ/КОМ 3/1/25

ОГРН 1207700323038

ИНН / КПП 9706008343/770601001

ОКПО 45469993

Банковские реквизиты:

р/с 40702810400760002243

ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ

БАНК" Г. МОСКВА

к/с 30101810745250000659

БИК 044525659

Генеральный директор

Собственник

_____/ Фамилия И.О./

_____/Фамилия И.О./

М.П.