

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**управления и предоставления жилищно-коммунальных услуг.**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сплав Т», ИНН 7842353144, ОГРН 1077847056913, именуемое в дальнейшем управляющая компания, в лице Генерального директора Бородина Николая Александровича, действующего на основании Устава, в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ, с одной стороны, и Гражданин (гражданка) \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ , принявший от Застройщика \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ квартиру № \_\_\_\_\_ в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, дом 17 (далее «Помещение») и ставший, либо намеревающийся в будущем стать собственником указанной квартиры, именуемый в дальнейшем «Владелец», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### **1. Предмет договора.**

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Сплав Т» обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, текущему ремонту и управлению общедомовым имуществом в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Академический, проспект 60-летия Октября, дом 17 (далее - Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление в помещение коммунальных услуг согласно настоящему Договору, а владелец обязуется оплачивать управляющей компании выполненные работы и оказанные услуги.

### **2. Права и обязанности сторон.**

2.1. Управляющая компания обязана:

2.1.1. Обеспечивать содержание жилого помещения в Многоквартирном доме и проведение текущего ремонта общего имущества в данном доме в объеме собранных с владельцев и денежных средств, и в соответствии с перечнем работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», либо по согласованному с владельцами помещений в установленном законом порядке.

2.1.2. Обеспечить путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями предоставление Владельцу и иным лицам, пользующимися Помещением, коммунальных услуг надлежащего качества в соответствии правилами предоставления коммунальных услуг гражданам. Перечень коммунальных услуг, предоставление которых обеспечивает управляющая компания по настоящему Договору: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение. Возможность предоставления отдельных коммунальных услуг, зависит от оборудования дома соответствующими инженерными сетями и оборудованием, находящемся в состоянии, удовлетворяющим техническим требованиям, установленным законодательством РФ.

2.1.3. Предоставлять иные услуги (вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов с контейнерных площадок, радиовещания, телевидения, обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда, коллективной антенны (кабельное телевидение), диспетчеризация и т.п.

2.1.4. Вести прием показаний индивидуальных счетчиков, начисление и сбор платежей за содержание и ремонт жилого помещения, а также платы за коммунальные услуги. Не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным производить выставление расчетных документов для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ и услуг по содержанию и эксплуатации жилого помещения, обеспечению оказания коммунальных услуг.

2.2.2. Привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.3. Использовать отдельные помещения, относящиеся к общему имуществу в Многоквартирном доме для размещения своих служб или работников, материалов, оборудования, инвентаря и информационных стендов.

2.2.4. Требовать от владельца внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг.

## ФОРМА

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (до устранения нарушений) через 10 дней после письменного предупреждения в случае:

- несвоевременной или неполной оплаты коммунальных услуг за два и более расчетных периодов подряд, если действующим законодательством РФ не предусмотрен другой период, и не погашения такой задолженности в течение 1 месяца с момента её образования за данный период;

- самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;

- получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

- использования бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения.

2.2.6. Приостановить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления в случаях:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также необходимости их локализации и устранения.

2.2.7. Производить начисление и взыскание пени с владельцев за несвоевременное внесение платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3. Владелец обязан:

2.3.1. Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить управляющей компании плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, в том числе, за вывоз твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов с контейнерных площадок, а также оплачивать предоставленные коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.3.2. Принимать меры по обеспечению соблюдения пользователями Помещений действующих «Правил пользования жилыми помещениями», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25.

2.3.3. Сообщать управляющей компании об изменении места фактического проживания, о количестве граждан, проживающих в помещении совместно с владельцем.

2.3.4. В случае прекращения права на Помещение, либо приобретения в собственность помещения в Многоквартирном доме, в недельный срок с момента регистрации сделки представить в управляющую компанию, соответствующую информацию.

2.3.5. Своевременно в течение 5-ти дней извещать управляющую компанию об изменении числа пользователей Помещения, временном отсутствии пользователей Помещения, фактах неиспользования Помещения, и о контактных лицах, уполномоченных решать вопросы организации доступа в Помещение, в случае возникновения аварийных ситуаций.

2.3.6. Для обеспечения, при необходимости, оперативной связи с Владелцем в целях, связанных с исполнением Договора, сообщить управляющей компании контактные телефоны.

2.3.7. Обеспечить допуск в занимаемые помещения сотрудников управляющей компании с целью контроля и проверки достоверности показаний индивидуальных приборов учета, осмотра технического состояния помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем и для выполнения необходимых профилактических, ремонтных работ в согласованное сторонами время, а для ликвидации аварии - в любое время.

2.3.8. Своевременно сообщать о возникших неисправностях и авариях на инженерных сетях в диспетчерскую службу управляющей компании по телефону +7\_\_\_\_\_.

2.3.9. Бережно относиться к общему имуществу, не нарушать права других владельцев помещений, использовать помещение в соответствии с его целевым назначением, соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей Многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с управляющей компанией;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (отбор воды);

г) не загромождать и не ограждать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

д) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

е) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и бытовые отходы;

ж) не использовать баки и контейнеры, установленные на площадке для коммунальных отходов, для строительного мусора;

з) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования;

и) не совершать действий, приводящих (могущих привести) к порче общего имущества;

к) выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические и противопожарные требования в том числе:

- содержать в надлежащем санитарном состоянии жилые и подсобные помещения, балконы и лоджии, осуществлять сброс снега с самовольно возведенных козырьков над балконами и лоджиями, соблюдать чистоту в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, бытовые и пищевые отходы в специально отведенные для этого места.

- соблюдать правила пожарной безопасности при использовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, балконов, лоджий.

2.3.10. Осуществлять за свой счет содержание и ремонт принятого помещения и находящегося внутри инженерного оборудования, не относящегося к общедомовому имуществу.

2.3.11. При принятии решения о проведении работ по капитальному ремонту помещения, инженерного оборудования, находящегося в нем и предназначенного для предоставления коммунальных услуг, а также проведения работ по остеклению балконов и лоджий, установку систем кондиционирования и спутникового телевидения, заранее согласовать с управляющей компанией данные работы.

2.3.12. При сдаче жилого помещения по Договору коммерческого найма, производить оплату за жилищные и коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя.

2.3.13. Не нарушать права и интересы соседей, не допускать совершения действий, создающих повышенный шум, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях, соблюдать тишину с 22-00 часов до 08-00 часов (при производстве ремонтных работ с 20.00 до 9.00), в выходные и праздничные дни, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

2.3.14. При обнаружении неисправностей в помещении незамедлительно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них управляющей компании или в аварийно-диспетчерскую службу.

Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу управляющей компании о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

2.3.15. Соблюдать правила содержания собак и кошек.

2.3.16. Предоставлять возможность управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц управляющей компании и подрядных организаций.

2.3.17. После приемки Помещения по соглашению и до вселения в жилое помещение нести расходы на содержание жилого помещения, а также оплачивать услуги отопления жилого помещения.

2.3.18. Согласовать в порядке, установленном управляющей компанией, установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг. Не производить самостоятельный сьем пломб с установленных приборов учета горячего, холодного водоснабжения и электроснабжения.

2.3.19. При планировании отсутствия в жилом помещении на срок более 2-х суток перекрывать все вентили на трубах холодного и горячего водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников и морозильных камер.

2.4. Владелец имеет право:

2.4.1. Требовать от управляющей компании надлежащего выполнения работ и услуг в соответствии с условиями Договора.

### 3. Платежи и расчеты по Договору.

3.1. Владелец ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим, вносит плату за содержание и текущий ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в Помещение, в соответствии с выставленным управляющей компанией платежным документом.

3.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается:

3.2.1. за содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов в Многоквартирном доме в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», – по расценкам, согласно Постановлению Правительства Москвы от 13.12.2016 №848-ПП «Об утверждении цен, ставок и тарифов на

жилищно-коммунальные услуги для населения (п.1.2.3 №848-ПП), либо по результатам Общего собрания собственников в установленном законом порядке.

3.2.2. за прочие услуги (домофон, коллективная антенна, радио, консьержи, охрана, диспетчеризация и др. дополнительные услуги) - по расценкам, определяемыми договорами с соответствующими организациями, лицами.

3.3. Внесение платы за управление, содержание и ремонт общего имущества и платы за коммунальные услуги осуществляется владельцами помещений на расчетный счет управляющей компании на основании расчетных документов, выставляемых в адрес владельцев.

3.4. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Владельцы имеют право вносить плату за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц, до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и текущему ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома, жилищных и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

3.5. В случае привлечения управляющей компанией специализированных организаций для приема платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги (банки, платежные агенты), отношения по расчетам между управляющей компанией и владельцем регулируются действующим законодательством.

3.6. Не использование владельцем, принадлежащего ему жилого помещения, не освобождает его от платы за управление, платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, а также за предоставленную коммунальную услугу по отоплению принадлежащего ему жилого помещения.

#### 4. Ответственность.

4.1. Убытки, понесенные владельцем или управляющей компанией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Управляющая компания не несет ответственности за убытки, причиненные владельцу, если эти убытки вызваны действиями (бездействием) третьих лиц.

4.3. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату работы и услуги за связанные содержанием и текущим ремонтом жилого помещения многоквартирного дома и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить управляющей компании пени в размере и порядке, установленном действующим жилищным законодательством РФ.

4.4. В случае несанкционированного подключения владельца, или лиц проживающих с ними в Многоквартирном доме к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общие квартирные приборы учета, владелец обязан уплатить управляющей компании штраф в размере 30 (тридцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения.

4.5. Владелец обязан уплатить управляющей компании штраф в размере 20 (двадцати) процентов от размера платы за соответствующую коммунальную услугу определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на выявление нарушения, в случаях:

4.5.1. Потребления коммунальных услуг с нарушением установленного настоящим Договором порядка учета коммунальных ресурсов со стороны владельца, или лиц пользующихся Помещением в Многоквартирном доме, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общего (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей.

4.5.2. Несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных приборов учета или распределителей, за которые отвечает владелец.

4.5.3. При иных действиях владельца или лиц, пользующихся Помещением в Многоквартирном доме, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей.

4.5.4. В случае сообщения управляющей компании искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на месячный размер платы, определенной исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов действующих на день выявления нарушения.

4.6. При выявлении управляющей компанией факта проживания в помещении лиц, незарегистрированных по адресу проживания владельца, и не внесения за таких лиц платы за жилищные и коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных, после соответствующей проверки и составления акта, управляющая компания вправе взыскать с владельца плату, не полученную по настоящему Договору.

4.7. Владельцы, не обеспечившие допуск должностных лиц управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения,

водоотведения, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед управляющей компанией и третьими лицами.

4.8. Настоящим договором стороны устанавливают и уведомляют друг друга о том, что при наличии задолженности у владельца по оплате за содержание и текущий ремонт жилого помещения Многоквартирного дома и коммунальные услуги за период 6 (шесть) месяцев и более, если действующим законодательством РФ не предусмотрен другой период, и её не погашения в течение 1 месяца в течение 1 месяца с момента её образования за данный период, управляющая компания по истечении десяти дней введет ограничение в потреблении электроснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения (или) приостановит их предоставление. При этом владелец имеет право обратиться к управляющей компании с заявлением о предоставлении ему отсрочки или рассрочки задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальных услуг и при заключении соглашения об этом предоставление коммунальных услуг возобновляется.

4.8.1. В случае выявления управляющей компанией факта использования владельцем помещения (либо лицами действующими по его поручению или в его интересах) контейнеров для крупно-габаритных и строительных отходов для утилизации строительного мусора, образовавшегося в ходе проведения ремонтных работ в жилом помещении владельца, без действующего договора на вывоз строительного мусора, заключенного с управляющей компанией, данное нарушение фиксируется актом, владельцу помещения выставляется счет на оплату затрат на вывоз и утилизацию строительного мусора из расчета 175 (сто семьдесят пять) рублей за 1 кв. метр жилого помещения владельца.

4.9. Стороны устанавливают следующую очередность выполнения обязательств:

- по видам очередности:

а) пени, штрафы, неустойки – подлежат оплате в порядке первой очередности;

в) компенсация убытков, ущерба, вреда, причиненного управляющей компании – подлежат оплате в порядке второй очередности;

г) расходы на взыскание задолженности – подлежат оплате в порядке третьей очередности;

д) задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги – подлежат оплате в порядке пятой очередности.

- по периодам погашения задолженности в первую очередь оплачивается более поздний период образования задолженности.

## 5. Срок действия Договора.

5.1. Договор заключается с момента подписания Сторонами на срок не более чем три месяца (ч. 14 ст.161 Жилищного кодекса РФ); далее, в случае если Управляющая компания будет отобрана по результатам открытого конкурса (ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), настоящий Договор считается продленным на срок не менее чем один год, но не более чем три года; далее, в случае выбора Управляющей компании общим собранием собственников, настоящий Договор считается продленным на срок пять лет на условиях результатов этого общего собрания собственников с автоматической пролонгацией на тот же срок на условиях, действующих на момент пролонгации.

## 6. Изменение и расторжение Договора.

6.1. Изменение Договора допускается по соглашению Сторон в письменной форме на основании и с учетом соответствующих решений общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме, кроме случаев, установленных Договором или гражданским законодательством.

6.2. В случае избрания способа управления Многоквартирного дома, либо новой управляющей организацией в порядке, предусмотренном Жилищным Кодексом РФ, Стороны обязуются подписать соглашение о расторжении настоящего Договора.

Расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Сторонами на момент расторжения договора, если иное не указано в соглашении Сторон.

6.3. В случае прекращения у Владельца права на жилое помещение в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Владельца считается расторгнутым. При этом расторжение договора не влечет прекращения обязательств, не исполненных Владельцем на момент расторжения договора.

6.4. Стороны могут отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, с уведомлением другой стороны не позднее, чем за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора:

- в случае необходимости заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с ч. 13 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ

- принятия общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации;

- в иных случаях, предусмотренных законом.

## ФОРМА

6.5. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, если размер платы владельцев не обеспечивает рентабельную работу Управляющей организации или обеспечение содержания и текущего ремонта общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями Договора, и Управляющей организацией было направлено письменное предложение каждому владельцу помещений в доме об увеличении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества данного дома, которое не было поддержано общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме.

### 6. Особые условия.

7.1. Стороны признают надлежащим извещением управляющей компанией владельца об изменениях размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, их тарифах и нормативах потребления, о собственных предложениях и отчет о выполненных работах и оказанных услугах за предыдущий календарный год, предусмотренных настоящим договором, а также о их необходимости проведения, путем размещения об этом информации на информационных стендах, расположенных в месте нахождения управляющей компании или в лифтовых кабинах или на её интернет сайте.

7.2. Надлежащим предоставлением платежных документов управляющей компанией владельцу признается Сторонами при передачи их одним из следующих способов:

- в месте нахождения управляющей компании;
- в её кассах или кассы её агентов;
- в интернет-сайте управляющей компании или на e-mail, указанный владельцу.

### 7. Прочие условия.

8.1. Споры и разногласия по Договору разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае невозможности урегулирования разногласий соглашением сторон споры рассматриваются судом.

8.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон.

### 8. Реквизиты и подписи сторон.

**Владелец:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Соглашение о передаче в пользование: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

подпись

**Управляющая компания:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Сплав Т»**

ИНН 7842353144, КПП 784201001

Юридический адрес: 191123, г.Санкт-

Петербург, ул. Радищева, д. 39, лит. В

Фактический адрес: 191123, г.Санкт-Петербург,

ул. Радищева, д. 39, лит. В.

телефон: (812) 681-02-89

р/с 40702810090530000315

в ПАО «Банк» Санкт-Петербург»,

к/сч 30101810900000000790,

БИК 044030790

Общество с ограниченной

ответственностью «Сплав Т»

\_\_\_\_\_ /Бородин Н.А./

М.П.