

## ДОГОВОР №

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

г. Челябинск

ООО «Управляющая компания «РЭЖКОМ», именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ», в лице директора Ромовой Елены Федоровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «АБОНЕНТ», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Договор заключен в целях обеспечения содержания здания, организации внешнего благоустройства, технической эксплуатации, обеспечения коммунальными и эксплуатационными услугами нежилого помещения общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., расположенного в здании по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 44-Д, на \_\_\_\_\_-ом (\_\_\_\_\_) этаже.

1.2. В соответствии с договором УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ принимает на себя выполнение работ и оказание услуг по технической эксплуатации, содержанию и текущему ремонту здания, а также обеспечение АБОНЕНТА коммунальными и прочими услугами.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязана предоставить потребителю услуги, соответствующие по качеству обязательным требованиям нормативов и стандартов, санитарных правил, норм и условиям договора.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обеспечивает АБОНЕНТА коммунальными, эксплуатационными и иными услугами.

1.3 АБОНЕНТ обязуется оплачивать:

- стоимость тепловой энергии, электроэнергии, потребление воды и сброс сточных вод по данным счетчиков по ценам, выставляемым поставщиками коммунальных услуг, в т.ч. и за места общего пользования, но не выше цен (тарифов) на соответствующие товары (услуги), установленные органами регулирования согласно основам ценообразования и правилами регулирования цен (тарифов), утвержденными Правительством РФ ;
- услуги по содержанию и текущему ремонту Здания;
- услуги по санитарному содержанию придомовой территории;
- услуги по техническому обслуживанию и ремонту внутренних систем отопления, водоснабжения и водоотведения Здания, находящихся в совместном пользовании;
- услуги по техническому обслуживанию и ремонту наружных сетей газопровода, водопровода и водоотведения Здания, находящихся в совместном пользовании;
- услуги по вывозу (транспортировке) и размещению ТБО по тарифам МУП «ГОРЭКОЦЕНТР» либо другой организации, предоставляющей указанные услуги. Вывоз ТБО осуществляется УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ централизованно. Платежи за негативное воздействие на окружающую среду осуществляются АБОНЕНТОМ самостоятельно в соответствии с действующим законодательством;
- услуги по организации контрольно-пропускного пункта и охране мест общего пользования силами специализированной охранной организации;
- услуги по техническому обслуживанию и содержанию лифтов;
- услуги по техническому обслуживанию и содержанию системы пожаротушения;
- услуги по техническому обслуживанию системы вентиляции, сетей связи.

1.4. Капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственников жилых помещений.

### 2. Цена договора

2.1. Ежемесячная стоимость услуг, перечисленных в п. 1. 3, устанавливается Приложением №1 к настоящему договору, и определяется в из расчета за один м<sup>2</sup> нежилой площади, НДС не предусмотрен.

2.2. Оплата за потребленную тепловую энергию на отопление производится по тарифам на тепловую энергию, утвержденным Министерством тарифного регулирования и энергетики Челябинской области, пропорционально объемам занимаемых помещений, по счетчику тепловой энергии.

\_\_\_\_\_  
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

\_\_\_\_\_  
АБОНЕНТ

- 2.3. Оплата за потребленную электрическую энергию производится по счетчику электроэнергии.
- 2.4. Оплата за электроэнергию мест общего пользования офисной части Здания производится пропорционально объемам занимаемых помещений, по счетчику.
- 2.5. Оплата за потребленную воду (холодную и горячую) и за сброс сточных вод производится с учетом показаний счетчиков холодной и горячей воды, установленным на границе ответственности (после запорной арматуры на стояках ХГВС) между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и АБОНЕНТОМ.
- 2.6. Оплата услуг по вывозу ТБО оплачивается по тарифам организации, предоставляющей услугу, за расчетный объем.

### **3. Расчеты за предоставляемые услуги**

- 3.1 Оплата услуг и стоимости потребленных ТЭР (топливно-энергетических ресурсов) и воды производится по счету, который эксплуатирующая организация выставляет АБОНЕНТУ до 17 числа следующего за расчетным месяцем, после выставления счетов поставщиками ТЭР согласно фактически потребленным объемам теплоэнергоресурсов. Оплата производится в течение 5 дней с момента получения Абонентом счета.
- 3.2. При несоблюдении сроков оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг, АБОНЕНТ оплачивает пени в размере 0,1 % от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки. Если АБОНЕНТ не внес плату за техническое обслуживание и коммунальные услуги в течение одного месяца УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ предварительно уведомляет АБОНЕНТА о возможном отключении ТЭР и предоставляет 15 календарных дней для погашения возникшей задолженности. В случае неоплаты в вышеуказанный срок УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ отключает АБОНЕНТА от ТЭР.
- УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ несет ответственность за некачественно предоставленные коммунальные и эксплуатационные услуги.

### **4. Права и обязанности сторон**

- 4.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязуется своевременно и качественно исполнять обязательства по настоящему договору.
- 4.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ берет на себя обязанности по организации эксплуатации нежилого фонда, урегулированию взаимоотношений между собственниками нежилых помещений здания, обеспечению надлежащего технического обслуживания нежилого фонда, принадлежащего им на праве общей долевой собственности.
- 4.3. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязана осуществлять сбор и учет информации со счетчиков учета потребляемых ресурсов в присутствии представителя АБОНЕНТА. В случае не предоставления данных о показаниях счетчиков (счетчиков холодной и горячей воды) АБОНЕНТА представителю УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, потребленные ТЭР выставляются исходя из среднесуточного расхода ТЭР предыдущего расчетного периода.
- При не предоставлении доступа АБОНЕНТОМ представителю УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ к приборам учета, количество потребленной энергии определяется исходя из установленной мощности АБОНЕНТА и числа часов работы токоприемников до сообщения показаний приборов учета. Количество потребляемых других видов энергоносителей (тепло, вода) определяется исходя из сечения подводящих трубопроводов, давления, температур, и числа работы энергоприемников за предыдущий период.
- 4.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ проводит плановое посещение помещения АБОНЕНТА для профилактического осмотра, обслуживания и ремонта, сбора информации с приборов учета. АБОНЕНТ обязан предоставить беспрепятственный допуск уполномоченного представителя УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Уполномоченный представитель при проведении профилактических осмотров обязан руководствоваться правилами трудового распорядка АБОНЕНТА.
- 4.5. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обеспечивает санитарное содержание придомовой территории, хозяйственных площадок, контроль за вывозом ТБО.
- 4.6. При возникновении неисправностей аварийного порядка трубопроводов отопления, водопровода и канализации АБОНЕНТ обеспечивает в любое время суток беспрепятственный доступ аварийных бригад в занимаемые помещения для устранения этих неисправностей. При возникновении аварии АБОНЕНТ обязан в течение 1 часа сообщить об этом УПРАВЛЯЮЩЕЙ

ОРГАНИЗАЦИИ (либо указанной ею организации), а также вызвать представителя УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ для составления акта о причинах аварии и определении размеров убытков и затрат по устранению аварии. При установлении вины АБОНЕНТА его отказ от подписи акта не освобождает от возмещения убытков УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, либо третьим лицам. При этом акт считается действительным. При неявке представителя УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, акт составленный об обстоятельствах аварийной ситуации считается составленным должным образом. Претензии сторон по его составлению и содержанию в дальнейшем не принимаются.

4.7. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ для выполнения плановых ремонтов теплофикационного оборудования имеет право отключать АБОНЕНТА, предупредив его об этом не менее, чем за 3 дня, в том числе отключать питающую теплотрассу в летний период для ремонта оборудования на срок, установленный теплоснабжающей организацией.

4.8. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ имеет право частично ограничить подачу питьевой воды, электрической и тепловой энергий или полностью отключить в следующих случаях:

- задолженность за коммунальные услуги более 30 дней;
- задолженность за услуги по эксплуатации Здания и инженерных систем более 30 дней;
- присоединения приборов и систем до приборов учета;
- недопущения представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ к системам жизнеобеспечения при аварийной ситуации.

Подача питьевой воды, электрической и тепловой энергии возобновляется в объеме, согласованном настоящим договором, после уплаты долга перед УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ или устранения допущенных нарушений, указанных в настоящем пункте.

4.9. АБОНЕНТ обязуется без оформления в установленном порядке и письменного разрешения УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- не производить перепланировок занимаемых помещений;
- не производить замену и перенос инженерных сетей;
- не размещать рекламу на фасаде здания и в местах общего пользования без согласия всех собственников нежилых помещений.

4.10. АБОНЕНТ обязуется:

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети;
- не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудования, не имеющие технических паспортов, а также не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды). Потеря сетевой воды из системы отопления не должна превышать нормативную утечку. Сверхнормативная утечка актируется и подлежит дополнительной оплате;
- не допускать выполнение работ или совершения других действий, приводящих к порче конструкций здания.

4.11. АБОНЕНТ обязуется устанавливать и эксплуатировать в соответствии с главой 1.5 «Правил устройства электроустановок» средства учета электроэнергии на границе балансовой принадлежности ООО «УК РЭККОМ». В случае установки электросчетчика в помещениях собственника АБОНЕНТ оплачивает потери во внутренних сетях электроснабжения. Своевременно производить их поверку.

4.12. АБОНЕНТ обязуется устанавливать и эксплуатировать в соответствии с «Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ» средства учета питьевой воды на границе балансовой принадлежности ООО «Управляющая компания «РЭККОМ», а также производить их своевременную поверку.

4.13. АБОНЕНТ обязуется соблюдать Правила технической эксплуатации нежилых зданий и Правила пожарной безопасности:

- содержать в технически исправном состоянии средства пожаротушения и пожарной сигнализации;
- не допускать складирования мусора и других материалов в местах общего пользования;

- не допускать складирования в административных помещениях огне и взрывоопасных веществ;
- не нарушать целостность пломб, установленных УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ;
- своевременно подавать заявки на устранение неисправностей в системах жизнеобеспечения здания с целью недопущения причинения ущерба конструкциям здания и другим собственниками;
- обеспечивать соблюдение лимитов потребления ТЭР;
- при заделке сантехприборов и других конструкций систем отопления, водоснабжения и водоотведения (запорная арматура, муфтовые соединения, канализационные прочистки и т.п.) АБОНЕНТ обязуется произвести демонтаж и монтаж за свой счет в случае аварийной ситуации.

4.14. АБОНЕНТ имеет право на устранение УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ выявленных недостатков в техническом обслуживании и предоставлении эксплуатационных услуг в разумные сроки.

4.15. АБОНЕНТ имеет право требовать перерасчета платы, указанной в п.2.1, в связи со снижением качества предоставляемых услуг.

4.16. Претензии и жалобы могут быть предъявлены АБОНЕНТОМ в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии и жалобы, предъявленные по истечении данного срока, УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не рассматривает.

4.17. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ежегодно в течение месяца после окончания финансового года предоставляет по запросу АБОНЕНТУ отчет о выполнении условий договора за предыдущий год.

4.18. СОБСТВЕННИК гарантирует своевременную оплату АБОНЕНТОМ предоставляемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ по договору коммунальных и эксплуатационных услуг.

4.19. СОБСТВЕННИК несет полную ответственность по настоящему договору за действия своего АБОНЕНТА – своего арендатора.

4.20. В случае нарушения АБОНЕНТОМ сроков своевременной оплаты счетов на оказанные УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ по настоящему договору услуги, указанные счета подлежат оплате СОБСТВЕННИКОМ.

## **5. Разрешение споров**

5.1. Все споры и разногласия между сторонами по настоящему договору разрешаются путем переговоров между сторонами.

5.2. Все возникшие претензии по договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 30 дней с момента получения претензии (кроме аварийных случаев).

## **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения п. 4.9- 4.13 настоящего договора УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственности за причинение ущерба АБОНЕНТУ и третьим лицам.

6.3. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ не несет ответственность за ущерб причиненный в результате стихийных бедствий, аварий в системах сторонних организаций и т.д.

6.4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков оказания услуг, если они произошли вследствие непреодолимой силы, по вине АБОНЕНТА или третьих лиц.

## **7. Прочие условия**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_ г. и действует до \_\_\_\_\_ г.

7.2. Договор считается продленным на тех же условиях (за исключением стоимости эксплуатационных услуг) на один календарный год, если до окончания договора за 10 дней до даты его истечения не последует заявление одной из сторон об изменении, либо отказе от настоящего договора. Количество пролонгаций неограниченно.

\_\_\_\_\_ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ \_\_\_\_\_ АБОНЕНТ

7.3. В случае изменения нормативных актов УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ применяет соответствующие измененные тарифы в одностороннем порядке с того периода времени и в размере, установленном органом регулирования, соответствии с действующим законодательством.

7.4. Изменение тарифов на электрическую и тепловую энергии, питьевую воду и водоотведение, вывоз мусора не является основанием для изменения договора. АБОНЕНТ считается поставленным в известность об изменении тарифов с момента их опубликования на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» органа исполнительной власти субъекта РФ в области государственного регулирования цен, поставщиков коммунальных ресурсов или в официальных печатных изданиях. Стоимость услуги по техническому обслуживанию наружных инженерных сетей определяется ежегодно.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими сторонами.

7.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

## 8. Адреса и реквизиты сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ООО «Управляющая компания  
«РЭККОМ»

АБОНЕНТ

Адрес: 454091, г.Челябинск, ул.Труда, 95  
ИНН/КПП 7453136933 / 745301001  
р/с 40702810400330005590  
в ПАО «Челябинвестбанк»  
г.Челябинск, БИК 047501779  
Кор/сч 30101810400000000779

Директор

\_\_\_\_\_ Е.Ф. Ромова \_\_\_\_\_