

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № ЗМД 2/3

г. Москва

02 февраля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «НВ-Сервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Шарова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Гаврилова Ильи Григорьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», каждая по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен во исполнение части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – «ЖК РФ»), в соответствии с которой до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в статье 153 ЖК РФ, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Стороны договорились использовать в Договоре термины следующего значения.

1.2.1. «**Многоквартирный дом**» – многоэтажные многоквартирные дома, расположенные по адресу: г. Москва, п. Десеновское, ул. 3-я Нововатугинская, д.2.

1.2.2. «**Помещения**» – жилые и/или нежилые помещения в Многоквартирном доме, которые находятся в собственности Застройщика, а также помещения, которые еще не переданы Застройщиком участникам долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и права собственности на которые не оформлены на иных лиц на основании гражданско-правового договора, направленного на отчуждение помещений.

1.2.3. «**Застройщик**» – лицо, поименованное в преамбуле Договора, и привлекавшее денежные средства участников долевого строительства для создания (строительства) Многоквартирного дома.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных и иных услуг Застройщику.

2.2. Управляющая организация в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг Застройщику в соответствии с настоящим Договором,

осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Застройщика, 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 общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 к настоящему 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. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Застройщику в соответствии с обязательными требованиями, установленными законодательством РФ, условиями Договора, в необходимом объеме и не причиняющие вреда имуществу Застройщика, иных лиц, в том числе:

I. В жилые помещения многоквартирного дома:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

II. В нежилые помещения многоквартирного дома:

- а) горячее водоснабжение;
- б) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. От своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Застройщику в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.5. Информировать Застройщика о заключении Договоров, указанных в п. 3.1.3 Договора, и порядке оплаты услуг.

3.1.6. Принимать от Застройщика плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги.

3.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Застройщика о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Застройщика в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. 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 возможно короткие сроки с момента поступления заявки по телефону.

3.1.9. Хранить техническую документацию (базы данных), полученную от Застройщика по Акту передачи технической документации.

3.1.10. В случае поступления жалоб, претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, иных сообщений, рассмотреть

в течение сроков, предусмотренных пунктом 34 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», жалобу или претензию и проинформировать Застройщика о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа.

3.1.11. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Застройщику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Застройщику или уполномоченным им лицам по их запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества в течение 30 дней со дня получения запроса.

3.1.14. Информировать Застройщика о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома и/или на официальном сайте управляющей организации,

3.1.15. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (статья 6 Договора).

3.1.16. Обеспечить выдачу Застройщику всех необходимых для оплаты документов (счет, Акт оказанных услуг, подписанный со своей стороны) не позднее 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

3.1.17. По требованию Застройщика предоставлять справки, иные документы, предоставление которых является обязательным для Управляющей компании в соответствии с действующим законодательством.

3.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг, вводимых в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.19. По требованию Застройщика производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.20. На основании заявки Застройщика направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме.

3.1.21. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Застройщика внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными документами на оплату.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Застройщиком, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 4.4 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц неустойку за несвоевременную и (или) неполную оплату платежей в соответствии с Договором, а также при необходимости - сумму убытков.

3.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Застройщика, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.6. 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 Застройщика по дополнительному согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.7. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Застройщику в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за отчетным месяцем. По требованию Управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством, оплачивать неустойку.

3.3.2. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на Помещения, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению;

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче Помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки Помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

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

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования, ремонтные работы проводить в соответствии с законодательными актами РФ;

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.3. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащие ему Помещения 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.

3.3.4. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме;

3.3.5. Подписать Акт оказанных услуг в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения от Управляющей организации либо дать мотивированный отказ в указанный срок.

3.3.6. Застройщик обязан передать Управляющей организации техническую документацию по Многоквартирному дому по Акту передачи технической документации в течение 5 (пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.3.7. Застройщик обязан в течение 3 рабочих дней проинформировать Управляющую организацию о передаче Помещений участникам долевого строительства, об изменении прав собственности на Помещения. Управляющая организация имеет право проводить начисления за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги с новым правообладателем (собственником) с даты фактической передачи документов. Документы, переданные до 24 числа текущего месяца, учитываются в начислениях текущего месяца. Документы, поступившие после 24 числа текущего месяца, будут учтены в следующем периоде начислений.

3.3.8. Застройщик обязан предоставлять Управляющей организации в течение 3 рабочих дней сведения:

- 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.);

- о заключенных договорах найма (аренды), предварительного договора купли-продажи, в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Застройщиком полностью или частично на нанимателя (арендатора), покупателя, с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), покупателя, о смене ответственного нанимателя или арендатора, покупателя;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы, установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств, водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, в случае отсутствия введенного в эксплуатацию ИПУ необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.4. Застройщик имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль, не вмешиваясь, при этом в хозяйственную деятельность Управляющей организации, над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему 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 настоящему Договору.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для

контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Застройщика, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4. Цена Договора, размер платы за помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащим Застройщику Помещениям согласно ст. 249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

4.2. Цена Договора состоит из суммы:

- общей стоимости услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору и пп. 4.3 - 4.5 Договора, включая все применимые налоги;

- стоимости коммунальных услуг (ресурсов), определяемой в соответствии с утвержденными тарифами и условиями Договора с ресурсоснабжающими организациями.

4.3. Ежемесячная плата Застройщика за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади Помещений на размер платы за 1 кв. метр такой площади в месяц, в соответствии с действующим Решением Совета Депутатов поселения Десеновское, но не менее, чем 36,56 руб. за 1 кв. метр.

4.4. 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.

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти города Москвы в порядке, установленном федеральным законом.

4.6. Плата за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, на основании счета, предоставляемого Управляющей организацией, и подписанного между сторонами Акта оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме за соответствующий месяц.

4.7. В выставляемом счете указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь всех помещений, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы за содержание и ремонт Помещения (общего имущества в Многоквартирном доме), объемы и стоимость иных услуг с учетом исполнения условий данного Договора, сумма перерасчета, дата создания платежного документа.

4.8. Сумма начисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора пеней не может включаться в общую сумму платы за помещение и указывается отдельно.

4.9. Неиспользование помещений Застройщиком не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт общего имущества и за отопление.

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, утвержденными Правительством Российской Федерации.

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 органов государственной власти города Москвы.

4.12. Застройщик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связаны с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или действием обстоятельств непреодолимой силы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельным заключенным договорам.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана по письменному требованию Застройщика уплатить ему неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от стоимости непредоставленных (невыполненных) или некачественно предоставленных (выполненных) услуг (работ) за каждый день нарушения, перечислив ее на счет Застройщика, или по желанию Застройщика произвести зачет в счет будущих платежей с корректировкой предоставляемого платежного документа, если сумма штрафной санкции не будет превышать месячного платежа, при условии согласования обязательного перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме с указанием стоимости каждого вида работы и услуги, входящих в состав платы за содержание и ремонт общего имущества.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы и коммунальные услуги Застройщик обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Застройщика лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за коммунальные услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Застройщика реального ущерба.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по

Договору и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии с положениями п.п. 6.2- 6.4 настоящего Договора.

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- 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 Застройщика;
- неправомерных действий Застройщика.

Указанный Акт, составленный в порядке, предусмотренном настоящим разделом, является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных статьей 5 настоящего Договора.

В случае необходимости в дополнение к Акту Сторонами составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из двух человек: представителя Управляющей организации и представителя Застройщика.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда имуществу Застройщика, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть прекращен в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из сторон в случаях, предусмотренных законодательством РФ, считается расторгнутым через месяц с момента направления другой стороне письменного уведомления по реквизитам, указанным в Договоре.

7.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Застройщиком.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Застройщика по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ), понесенных во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Застройщиком средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Застройщика о сумме переплаты, перечислить сумму переплаты на счет Застройщика по реквизитам, указанным в статье 11 Договора.

7.6. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами в претензионном порядке.

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 настоящим 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, изменение действующего законодательства, препятствующего исполнению Договора, и иные независящие от Сторон обстоятельства.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Застройщикам 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.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.4. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих исполнению этих обязательств.

9. Срок действия Договора

9.1. Договор вступает в действие с момента его подписания сторонами и действует до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса или до выбора Собственниками помещений Многоквартирного дома управляющей организации в соответствии с ЖК РФ, в зависимости от того, какое из условий наступит ранее.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме.
2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме.
3. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Застройщика.

11. Реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «СЗ «Инвесттраст 1»

Адрес: 108836, г. Москва, ул. Футбольная,
д.17, этаж 3, офис 1

ОГРН 1187746010979

ИНН 7751137450

КПП 775101001

р/с 40702810538000167315

в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России
по Центральному федеральному округу

БИК 044525225

Управляющая организация:

ООО «НВ-Сервис»

Адрес: 108818, г. Москва, п. Десеновское,
Нововатутинский пр-т, д. 10, корпус 1

ОГРН 1027739227097

ИНН/КПП 7718192904/775101001

р/сч 40702810238000039358

в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор



/И.Г. Таврилов/

Генеральный директор



/А.В. Шаров/



А.В. Шаров

[Handwritten signature]

Пролито, пронумеровано и
скреплено печатью
10 (*десять*) листов



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

[Handwritten signature]