

Договор управления многоквартирным домом

г. Ставрополь

«02» апреля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Фирма «Торгово-Строительная компания Цель», являющееся застройщиком Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Чапаева, д.4/7А, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Гуриева Евгения Вячеславича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВИД-ЭЛИТ», лицензия № 026-000346 от 13 декабря 2018 г. в лице директора Семененко Ирины Викторовны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с частями 13, 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации на управление многоквартирным домом в период после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: г. Ставрополь, ул. Чапаева, д.4/7А (далее – Многоквартирный дом) до результатов открытого конкурса по отбору управляющей организацией, проведенного в установленном законом порядке.

1.2. Настоящий договор заключен между Застройщиком и Управляющей организацией в интересах участников долевого строительства Многоквартирного дома, далее совместно именуемых «Собственники».

1.3. Обязанность по оплате расходов за жилищно-коммунальные услуги возникает у собственника с даты подписания акта приема-передачи помещения в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение определенного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: г. Ставрополь, ул. Чапаева, д.4/7А. Управляющая организация по заданию Застройщика принимает на себя обязательства от своего имени и в интересах Собственников в течение согласованного срока за плату совершать все необходимые юридические и фактические действия, направленные на выполнение работ и оказание услуг по надлежащему управлению помещениями в Многоквартирном доме, площадью **3611,1 кв.м.**, введенном в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 26-309000-517-2016 от 29.03.2019г., выданного Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя, содержанию (техническому обслуживанию) и ремонту общего имущества в здании, предоставлению коммунальных и иных услуг Собственнику и лицам, пользующимся на законном основании помещением Собственника, а также осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления жилыми и нежилыми помещениями в здании.

Представлять и отстаивать интересы Собственников перед ресурсоснабжающими организациями по бесперебойной подаче в помещения многоквартирного дома коммунальных ресурсов надлежащего качества в необходимых объемах, осуществлять иную деятельность, направленную на обеспечение благоприятных и безопасных условий эксплуатации общего имущества в здании.

Стороны договорились, что Управляющая организация, действуя на основании Устава, обязуется заключить от своего имени и за счет Собственника договоры на оказание коммунальных услуг с организациями и поставщиками, выполняющими соответствующие работы (услуги), обеспечить выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества здания, а Собственник обязуется принять и оплатить оказанные услуги.

Управляющая организация выступает как исполнитель коммунальных услуг, непосредственное оказание услуг выполняется подрядными и ресурсоснабжающими организациями, действующими на основании договоров с Управляющей организацией, со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями перед Собственником.

При толковании понятия «ремонт общего имущества в здании» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в здании и не входит капитальный ремонт общего имущества.

2.3 Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Сведения о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома на момент заключения Договора отражены в Акте технического состояния многоквартирного дома, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2.4. Общее имущество должно содержаться в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, и требованиями законодательства Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей.

2.5. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых управляющей организацией, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.6. Застройщик поручает Управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, сети газопотребления, как опасных производственных объектов, которые будут принадлежать правообладателям помещений в многоквартирных домах на правах долевой собственности от своего имени.

2.7. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению инженерным оборудованием для реализации условий настоящего Договора.

2.8. В рамках настоящего Договора Управляющая организация производит сбор, систематизацию, накопление, обработку, использование и хранение персональных данных, а именно: фамилии, имени и отчества лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме и зарегистрированных (проживающих) в помещениях граждан, а так же дату, месяц, год и место рождения, паспортные данные, предыдущее место регистрации для ведения расчета, начисления и сбора платы за жилищно-коммунальные услуги. Обработка персональных данных будет осуществляться путем автоматизированной и не автоматизированной обработки с передачей по необходимости по внутренней сети Управляющей организации, с передачей по необходимости по сети Интернет в государственные органы, осуществляющие социальную защиту населения. Указанные персональные данные хранятся в управляющей компании до момента прекращения права собственности на помещение и/или снятие с регистрационного учета зарегистрированных граждан.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, обеспечивать обслуживание, поверку и сохранность общедомовых приборов учета: электроэнергии, холодного водоснабжения и газоснабжения, в соответствии с Приложениями к настоящему Договору.

3.1.3. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома.

3.1.4. Предоставлять правообладателю помещения коммунальные услуги надлежащего качества и в необходимых для него объемах. Параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка

предоставления коммунальных услуг определяются в соответствии с действующим законодательством. С целью предоставления коммунальных услуг выбрать ресурсоснабжающие организации и заключить с ними договоры купли-продажи соответствующих коммунальных ресурсов.

3.1.5. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, используемых правообладателями в своих помещениях, доводить до сведения правообладателей помещения информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

3.1.6. Принять в эксплуатацию коллективные (общедомовые) приборы учета (при наличии), фиксировать показания, снятые с индивидуальных приборов учета, используемых правообладателями в своих помещениях, доводить до сведения правообладателей помещения информацию о действующих тарифах по коммунальным ресурсам.

3.1.7. Принимать от лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, а также плату за управление многоквартирными домами, коммунальные и другие услуги (охрана мест общего пользования и придомовой территории, и т.д.).

3.1.8. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирах) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов по заявлению лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме.

3.1.9. Обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и повышении энергетической эффективности.

3.1.10. Представлять интересы Собственников, связанные с управлением многоквартирным домом, в государственных органах и других организациях.

3.1.11. По требованию Собственников знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией действий, сделок в целях исполнения настоящего договора.

3.1.12. Обеспечивать Собственников информацией об организациях (название, контактные данные, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях – поставщиках жилищно-коммунальных и иных услуг.

3.1.13. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.14. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные, коммунальные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате Собственникам, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок до 25 числа месяца,

следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.1.15. Перечислять организациям в порядке и сроки, установленные заключенными договорами, принятые у Собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги.

3.1.16. Своевременно (за тридцать дней до даты начисления) путем размещения объявления в местах общего пользования, в подъездах или иных оборудованных местах ставить в известность Собственников помещений в многоквартирном доме об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг.

3.1.17. Рассматривать обращения собственников помещений, нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, проживающих в многоквартирном доме, и принимать соответствующие меры в установленные сроки.

3.1.18. Не позднее чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной Управляющей компании Собственником.

3.2. Обязанности Управляющей компании по содержанию общего имущества многоквартирного дома включают себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем (электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение), входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации и пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их

надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

-иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Исполнять обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

3.3.2. В течение пяти дней с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, совместно с Управляющей организацией осмотреть общее имущество многоквартирного дома и составить Акт осмотра здания (Приложение № 6). В течение пяти дней с момента составления Акта осмотра передать Управляющей организации общее имущество многоквартирного дома по Акту приема-передачи (Приложение № 7).

3.3.3. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом, который включает в себя:

-документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

-документы (акты) о приемке результатов работ;

-акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

-инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, которая включает в себя рекомендации Застройщика по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемый срок службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

-копию кадастрового плана территории;

-выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

-заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

-документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

-проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

-реестр участников долевого строительства (собственников);

-иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

3.3.4. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.3.5. Использовать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля, имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирурующих организаций.

3.3.6. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.8. Осуществлять расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию помещений, не переданных во владение дольщикам по актам приемки-передачи.

3.3.9. Ставить в известность Управляющую организацию о переустройстве и (или) перепланировке помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации

3.3.10. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента выдачи уполномоченными государственными органами Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме, Застройщик обязуется оплачивать Управляющей организации услуги на содержание не переданных правообладателям жилых и нежилых помещений и соответствующую этим помещениям долю содержания Общего имущества многоквартирного дома по тарифам, установленным в Приложении № 5 к настоящему Договору.

3.3.11. Застройщик обязан в течение гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществившими монтаж технологического и инженерного оборудования, строительство конструктивных элементов многоквартирного дома, неисправности, а также аварии, при участии управляющей организации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на конструктивные элементы многоквартирного дома составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Заявки о неисправностях сетей и конструктивных элементов, на которые распространяются гарантийные обязательства Застройщика, направляются лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме в Управляющую организацию в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения письменной заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течение 24 часов заявку Застройщику. В течение трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и лицом, которому будет принадлежать право собственности, на помещения в многоквартирном доме составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

3.3.12. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

4. Права Сторон

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Требовать исполнения Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору.

4.1.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении договора управления.

4.1.3. Своевременно получать качественные жилищные и коммунальные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами.

4.1.4. Требовать перерасчета платежей за жилищно-коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг в порядке, установленном законодательством.

4.1.5. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

4.1.6. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме; об организациях — поставщиках коммунальных и иных услуг.

4.1.7. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей компанией в целях реализации настоящего договора.

4.1.8. В случае необходимости обращаться в установленном порядке к Управляющей компании с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

4.1.9. Обращаться с жалобами на действия (бездействие) Управляющей организации в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилищного фонда или иные органы, а также в суд за защитой своих прав и интересов.

4.1.10. Требовать от Управляющей организации представления в десятидневный срок письменных ответов на вопросы (запросы), связанные с исполнением настоящего Договора.

4.1.11. Контролировать работу организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, устанавливать и фиксировать факт непредставления или некачественного предоставления жилищно-коммунальных услуг, участвовать в составлении соответствующих актов.

4.1.12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определить порядок и способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств и ее производственных возможностей, а также привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Требовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.3. Заключать от своего имени в интересах лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме договоры со сторонними организациями на оказание услуг, необходимых для реализации целей настоящего Договора, в том числе на оказание охранных услуг, размещения рекламных конструкций (вывесок) с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

4.2.4. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных ею в результате нарушения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Требовать от Застройщика возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме.

4.2.6. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, пользоваться местами общего пользования и другим имуществом в соответствии с их назначением.

4.2.7. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме сдавать в аренду места общего пользования, подвальные, чердачные помещения, мансарды. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на текущий ремонт и обслуживание многоквартирного дома.

4.2.8. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

4.2.9. Требовать своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

4.2.10. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.11. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.2.12. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия предоставленных данных проводить

перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

4.2.13. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

4.2.14. Осуществлять контроль деятельности подрядных организаций, осуществляющих выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества, коммунальных услуг и их соответствия условиям договоров.

4.2.15. В случае недостаточности средств начисленных и поступивших от лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в многоквартирном доме по оплате работ и услуг за содержание и текущий ремонт общего имущества в течение текущего календарного года, Управляющая организация, для оплаты стоимости выполненных работ и оказанных услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме имеет право перераспределять (расщеплять) денежные средства, поступившие по следующим статьям: содержание и ремонт лифтов, сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в размере, не нарушающем и не причиняющем ущерб указанным услугам и работам.

4.2.16. Управляющая организация имеет право использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу будущих собственников помещений многоквартирного дома для выполнения услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

4.2.17. Заключать договора на размещение телекоммуникационного оборудования провайдеров для обеспечения услуг связи, интернета и цифрового телевидения, денежные средства полученные от провайдеров в качестве арендной платы направлять на оплату общедомовых нужд.

4.2.18. Осуществлять за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором.

4.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

5. Размер и порядок внесения платы по договору

5.1. Застройщик (Собственник) ежемесячно обязан представлять показания всех приборов учета (счетчиков) с 20-ого по 25-ое число текущего месяца в бухгалтерию Управляющей организации

5.2. Плата за помещения и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме);

- коммунальные услуги, включающие в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение;

- агентское вознаграждение управляющей компании (за оказание посреднических услуг по предоставлению коммунальных услуг, вывоз ТБО, организацию охраны и прочее);

- дополнительные услуги согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

5.3. Стоимость услуг и работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.4. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за содержание, текущий ремонт здания и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета

платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5.5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы за коммунальные услуги, 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 непреодолимой силы.

5.6. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления, за исключением нормативов потребления коммунальных услуг по электроснабжению и газоснабжению, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.7. Оплата производится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным.

В случае поступления от Собственника денежных средств в качестве аванса за будущий период, данные средства относятся на резерв в счет будущих расчетов и хранятся на лицевом счете Собственника. По окончании расчетного периода при наличии недостачи денежных средств, Управляющая компания будет корректировать данную недостачу имеющимся у него резервом и производить взаимозачет полученного ранее аванса.

5.8. При внесении платы за жилье и коммунальные услуги с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

5.9. В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома плата за капитальный ремонт вносится собственниками помещений в соответствии с дополнительным соглашением к настоящему договору. Дополнительное соглашение заключается сторонами в течение 1 месяца с момента принятия такого решения.

5.10. Размер платы по договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему договору.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения договорами

6.1. В соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 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 пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, настоящий Договор заключен сроком на 1 год.

6.2. В случае отсутствия заявления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. Настоящий договор вступает в силу и является заключенным с момента подписания его Сторонами и действует до момента выбора собственниками способа управления многоквартирным домом.

6.4. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязанностей по настоящему договору с момента подписания его Сторонами.

6.5. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

6.6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора по истечении каждого последующего года со дня его заключения в случае, если до истечения срока действия договора Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

6.7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая компания не выполняет его условий.

7. Ответственность Сторон

7.1. Застройщик несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая компания отвечает перед Застройщиком и собственниками помещений за нарушение своих обязательств и несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.3. Управляющая компания обязана возместить ущерб, причиненный общему имуществу многоквартирного дома в результате ее действий или бездействия, в размере причиненного имущества.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

8.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

9.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Адреса и реквизиты Сторон

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО Фирма «Торгово-Строительная
Компания Цель»
ОГРН 1152651015450
ИНН/КПП 2635211030/263501001
Адрес: 355016 Ставропольский край г.
Ставрополь ул. Чапаева д. 7, корп. В оф. 1
Банковские реквизиты:
р/с 40702810560100013194
Отделение № 5230 Сбербанка России г.
Ставрополь
БИК 040702615

Директор



Гуриев Е.В.

М.П.

«УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ»

ООО УК «ВИД-Элит»
ОГРН 1182651018318
ИНН/КПП 2636215968/263601001
Адрес: 355016 Ставропольский край г.
Ставрополь ул. Чапаева д. 7, корп. В оф. 2
Банковские реквизиты:
р/с 40702810260100015036
Отделение № 5230 Сбербанка России г.
Ставрополь
БИК 040702615

Директор



Семенов И.В./

М.П.

Акт технического состояния многоквартирного дома

г. Ставрополь

«02»_апреля_2019 г.

Комиссия в составе представителя ООО УК «ВИД-ЭЛИТ» Семененко И.В.
и уполномоченного представителя Застройщика Гуриева Е.В.
произвела обследование многоквартирного дома и установила следующее:

Год постройки: 2019;

Материал стен: смешанные;

Число этажей: 8;

Количество подъездов: 1;

Мансарда: -

Стоимость строения (восстановительная): 52 млн. 300 тыс. руб.;

Общая площадь помещений: 2502,8 кв.м.

В том числе жилые помещения (квартиры): 2195,2 кв.м.;

Количество квартир: 70;

Количество собственников жилых помещений: 96;

Нежилые помещения: 307,6 кв.м.;

Гаражи : - кв.м.;

Прочие: теплогенераторная 23,3 кв.м.;

Подсобные постройки: -

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома 1108,3 кв.м.;

Дом оборудован: лифт, инвалидный подъемник.

Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Оценка технического состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Решение о принятии мер (текущий или капитальный ремонт)
Кровля	Соответствует нормам тех регламента	-
Фасад	Соответствует нормам тех регламента	-
Инженерное оборудование	Соответствует нормам тех регламента	-
Фундаменты	Соответствует нормам тех регламента	-
В том числе:		
Балконы	Соответствует нормам тех регламента	
Водоотводящие устройства	Соответствует нормам тех регламента	
Перекрытия	Соответствует нормам тех регламента	
Полы	Соответствует нормам тех регламента	
Окна	Соответствует нормам тех регламента	

Двери	Соответствует нормам тех регламента	
Лестничные марши	Соответствует нормам тех регламента	
Печи и очаги	Соответствует нормам тех регламента	
Благоустройство		
Отмостки и тротуары	Соответствует нормам тех регламента	
Покрытие дорожных территорий	Соответствует нормам тех регламента	
Заборы, ограды	Соответствует нормам тех регламента	
Ворота	Соответствует нормам тех регламента	
Зеленые насаждения	Соответствует нормам тех регламента	
Инженерное оборудование		
Радиаторы	Соответствует нормам тех регламента	
Горячее водоснабжение	Соответствует нормам тех регламента	
Приборы	Соответствует нормам тех регламента	
Бойлеры	Соответствует нормам тех регламента	
Наличие транзитных трасс	Соответствует нормам тех регламента	
Водопровод	Соответствует нормам тех регламента	
Наличие повысительных насосов	Соответствует нормам тех регламента	
Канализация	Соответствует нормам тех регламента	
Приборы	Соответствует нормам тех регламента	
Наличие внутридомовой ливневой канализации	Соответствует нормам тех регламента	
Электрооборудование	Соответствует нормам тех регламента	
Осветительные точки	Соответствует нормам тех регламента	
Электродвигатели	Соответствует нормам тех регламента	
Лифты	Соответствует нормам тех регламента	

Строение находится в исправном состоянии.

«ЗАСТРОЙЩИК»	«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
ООО Фирма «Торгово-Строительная компания ЦЕЛЬ»	ООО УК «ВИД-ЭЛИТ»
 Директор _____ М.П. /Гуриев Е.В./	 Директор _____ М.П. /Семенов И.В./

Перечень работ и услуг ООО УК «ВИД-Элит»
по содержанию (техническому обслуживанию) здания, а так же по текущему
ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Санитарное содержание придомовой территории:
 - уборка в осенне-зимний период;
 - уборка в весеннее-летний период;
 - выкашивание, уборка газонов, посадка насаждений и т.д.
2. Мониторинг технического состояния инженерной инфраструктуры и элементов конструкций;
3. Планово-предупредительные работы по обслуживанию инженерной инфраструктуры, поддержание заданных эксплуатационных параметров инженерной инфраструктуры, что включает в себя:
 - 3.1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов.
 - 3.2. Работы, выполняемые при подготовке нежилого помещения к эксплуатации в весенне-летний период.
 - 3.3. Работы, выполняемые при подготовке нежилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период.
 - 3.4. Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества:
 - 3.4.1. Фундаменты
 - восстановление элементов отмостки, входов в здание;
 - очистка приемков.
 - 3.4.2. Стены и фасад
 - заделка и восстановление архитектурных элементов;
 - подкраска фасада.
 - 3.4.3. Крыша и кровля
 - прочистка воронок ливневой канализации;
 - уборка полотна кровли от постороннего мусора.
 - 3.4.4. Оконные и дверные заполнения
 - ремонт откосов дверных и оконных проемов;
 - ремонт и регулировка оконной и дверной фурнитуры.
 - 3.4.5. Внутренняя отделка
 - подкраска стен, потолков коридоров, лестничных маршей и площадок, замена элементов отделки пола, стен, потолков.
 - 3.4.6. Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление
 - устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, запорной арматуры;
 - ремонт насосов, регулирующей электроаппаратуры.
 - 3.4.7. Электроснабжение и электротехнические устройства
 - ремонт неисправных участков электрической сети здания, протяжка болтовых соединений щитов, сборок, замена сгоревших предохранителей;
 - ремонт электротехнической арматуры (светильников, выключателей, автоматов защиты)
 - 3.4.8. Мусоросборники
 - ремонт, восстановление покрасочного покрытия контейнеров.
 4. Затраты по управлению многоквартирным домом:
 - начисление и приём платежей за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчётов;
 - ведение бухгалтерии и отчётность в налоговой инспекции, фондах;
 - хранение и ведение документации по зданию;
 - обслуживание и установка специализированных бухгалтерских программ;
 - обучение и переподготовка сотрудников управляющей компании;
 - организация договорной работы со специализированными предприятиями по содержанию общего имущества здания.
 5. Затраты по техническому обслуживанию
 - Обслуживание лифтов;
 - Обслуживание домофонного оборудования.

Стоимость предоставляемых работ и услуг по Перечню работ и услуг ООО УК «ВИД-Элит» по содержанию (техническому обслуживанию) многоквартирного дома составляет 9,17 руб. в месяц за м2 общей площади, принадлежащей на праве собственности.

Агентское вознаграждение ООО «УК «ВИД-Элит» за оказание посреднических услуг по предоставлению коммунальных услуг, вывоз ТБО, организацию охраны и проч.) в размере 0,22 руб. месяц за м2 общей площади, принадлежащей на праве собственности.

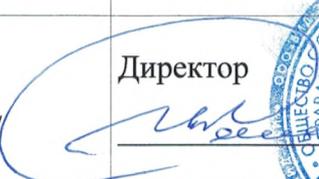
Работы не входящие в перечень услуг, оказываемые в целях улучшения эффективности эксплуатации и содержания здания, не превышающие 100 тыс. руб., оплачиваются собственником дополнительно.

Комплексная эксплуатация объекта недвижимости включает в себя (кроме вышеперечисленных задач):

- проведение аварийных работ по восстановлению параметров работы инженерной инфраструктуры;
- проведение капитального ремонта инженерной инфраструктуры, а также работ, связанных со значительными материальными затратами;
- проведение планово-предупредительного ремонта инженерной инфраструктуры, элементов отделки здания (фасада, подъездов и технических помещений), дверей, окон в местах общего пользования, кровли, отмоستок здания;
- проведение необходимых электротехнических измерений системы электроснабжения здания (1 раз в год);
- проведение технического освидетельствования оборудования и плановых проверок измерительных приборов, средств пожаротушения в установленные сроки;
- прочистка внутридомовых канализационных и ливневых стояков;
- прочистка наружных канализационных и ливневых подземных сетей;
- организацию уборки и вывоза снега;
- мойка витражей фасада;
- благоустройство и озеленение прилегающей территории;
- поддержание твердого покрытия на прилегающей территории в надлежащем состоянии и обновление дорожной разметки;
- организация охраны;
- вывоз ТБО и строительного мусора;
- озеленение.

Все дополнительные услуги Управляющая компания будет осуществлять путем заключения договоров на выполнение этих видов работ сторонними организациями, по установленным в этих организациях тарифам. Оказание индивидуальных услуг собственникам и арендаторам компания осуществляет по установленным тарифам.

Отчисления на капитальный ремонт не включены в тариф.

«ЗАСТРОЙЩИК»	«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»
ООО Фирма «Торгово-Строительная компания Цель»	ООО УК «ВИД-ЭЛИТ»
Директор	Директор
 Гуриев Е.В./ М.П.	 Семенов И.В./ М.П.