

ДОГОВОР №

управления многоквартирным домом, расположенного по адресу:
г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д.13

г. Сергиев Посад

« 01 » августа 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Скайград девелопмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Генерального директора Усмоновой Зульфии Абдулахатовны, действующего на основании Устава и Общество с ограниченной ответственностью УК «Жильё», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Федоровой Ирины Михайловны, действующего на основании Устава и лицензии № 915 от «02» июля 2015 г., с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Предпосылки к заключению договора:

(А) ООО «Скайград девелопмент», является Застройщиком малоэтажного жилого дома - «Жилого комплекса с подземной автостоянкой», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 50:05:0070406:408, расположенном по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев Посад, г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13.

(Б) Основным видом деятельности ООО УК «Жильё» является управление многоквартирными жилыми домами.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий договор заключен на основании ст.421, 422, 423, 450, 452 ГК РФ, ст.36, п.14 ст.161, ст.162, п.6.1, ст.154 ЖК РФ, п.6.2 ст.155 ЖК РФ, ст.11.9 ЗК РФ, ст.36 ГрК РФ с учетом требований:

- постановления Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 №170;

- постановления Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» от 23.05.2006 №307;

- постановления Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354;

- постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями» от 21.01.2006 № 25;

- постановления Правительства РФ «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения 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» от 13.08.2006 №491;

- постановления Администрации городского поселения Сергиев Посад от 29.06.2015 №306-п, об установлении платы за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, с целью оказания услуг и выполнению работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицам, осуществления иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, согласно установленных законодательством РФ пределах.

1.2. Услуги предоставляются всем гражданам и организациям, пользующимися жилыми помещениями, находящимся в многоквартирном доме.

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех помещений, находящихся как в частной, так и муниципальной собственности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, выбранной решением общего собрания собственников помещений или отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13, предоставлять коммунальные услуги лицам, принявшим от застройщика после

выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение, нанимателям жилого помещения в таком доме с момента заключения договора найма, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. В отношении каждого жилого и нежилого помещения с момента заключения настоящего договора и до дня передачи правообладателям жилого и/или нежилого помещения в многоквартирном доме по передаточному акту, 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 тарифу 33,57 руб/кв.м от общей площади помещений в месяц.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении №1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

а) адрес многоквартирного дома: г. Сергиев Посад, ул. Сергиевская, д. 13;

б) инвентарный номер технического паспорта БТИ № _____;

в) характеристика постройки: жилой дом;

г) год постройки: 2017;

д) этажность: 4;

е) количество квартир: 64;

ж) общая площадь с учетом летних помещений (балконы): 3429,30 кв.м.;

з) общая площадь помещений без учета летних (балконы): 3221,00 кв.м., т.ч. жилых помещений _____ кв. м

и) площадь технического чердака: _____ кв.м.;

к) площадь технического подвала: 776,00 кв.м.;

л) кадастровый номер земельного участка: 50:05:0070406:408, площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома: _____ кв.м.

3. ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

3.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем водоснабжения, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей) в пределах установленных норм.

3.2. Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

3.2.1. Управление жилищным фондом:

а) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями, собственниками жилых и нежилых помещений, арендаторами.

3.2.2. Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем здания:

а) текущий ремонт и содержание конструктивных элементов и инженерного оборудования, в том числе:

-эл.технические работы на доме:

-замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, пускателей, плавких вставок, поврежденных гибких кабелей и электропроводки в МОП;

-снятие, укрепление вышедших из строя элементов визуальной информации;

-ремонт и укрепление дверных коробок и полотен в местах общего пользования (МОП);

-закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;

-закрытие подвальных дверей на замки;

-закрытие и раскрытие продухов соответственно в холодный и теплый периоды года;

-замена фурнитуры в оконных переплетах в МОП;

-уборка мусора и грязи с кровли;

-плановые эл.технические работы на доме (ППР), в том числе:

-ревизия эл.части оборудования ВРУ вводных и этажных шкафов, этажных щитков,

электроарматуры и агрегатов в МОП и технических помещениях;
- содержание козырькового освещения;
- контроль за работой автоматического оборудования с ежемесячным снятием показаний с домовых приборов учета ХВС и электроэнергии;
- прочистка стояков канализации;
- технические осмотры инженерного оборудования и коммуникаций в МОП, в подвалах и узлах ХВС ; - консервация и расконсервация поливочной системы;
- аварийное обслуживание жилого фонда в вечернее и ночное время суток, а также в выходные и праздничные дни. *

б) осмотры, в т.ч:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение стогов, устранение засоров);
- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (проверка состояния линий электрических сетей и арматуры, групповых распределительных и предохранительных щитов и переходных коробок, силовых установок);
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

-освещение МОП (замена эл.ламп)-1раз в месяц на площадках 1-х этажей и 1 раз в квартал-на площадках со 2-го по 4 этажи;

в) подготовка к сезонной эксплуатации, в том числе:

- регулировка кранов, вентиля и задвижек в тех.подпольях, помещениях АИТП;
- подготовка узлов ХВС и арматуры по стоякам;
- ремонт кровли;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений.

г) круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

3.2.3. Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования, в т.ч. санитарное содержание лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей:
(первый этаж – 3 раза в неделю; выше первого этажа – 1 раз в неделю);
- мытье лестничных площадок и маршей до 4-го этажа – 1 раз в месяц;
- мытье стен, потолков, дверей в кабине лифта – 1 раз в неделю;
- мытье пола кабины лифта – 3 раза в неделю;
- мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, почтовых ящиков – 1 раз в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;

б) уборка придомовой территории, в т.ч. санитарное содержание придомовых территорий:

- уборка в зимний период (подметание свежевывающего снега – 1 раз в сутки; посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки; подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток);
- уборка в теплый период (подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки; очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток; уборка газонов – 1 раз в сутки; сезонное выкашивание сорной травы – 4 раза в сезон; подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;

погрузка и разгрузка травы, листьев, веток (по мере необходимости) ;
вывоз крупногабаритных бытовых отходов (по мере необходимости);

в) уход за зелеными насаждениями в пределах земельного участка оформленного в составе общего имущества или в пределах санитарной зоны;

3.3. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт проводится в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

3.4. Текущий ремонт дома, его инженерных систем и оборудования проводится в соответствии с утвержденным планом.

3.5. Перечень работ и услуг, указанных в разделе 3 договора, может быть изменен решением Управляющей организации в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.6. Перечень коммунальных услуг, услуг по техническому обслуживанию, которые предоставляет Управляющая организация:

3.6.1. Бесперебойное предоставление лицам, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения коммунальных услуг холодное водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, вывоз мусора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания:

- контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов;

- контролировать и требовать исполнения договорных обязательств Обслуживающими, Ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе объема, качества и сроков предоставления лицам, принявшим от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственникам жилого помещения, нанимателям жилого помещения жилищных, коммунальных и прочих услуг;

- установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов;

- составлять сметы доходов и расходов на соответствующий год и отчет о финансово-хозяйственной деятельности;

- вести реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения.

- производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций.

4.1.2. Принять общее имущество в многоквартирном доме, от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 дней с момента заключения настоящего договора.

4.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

4.1.4. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

4.1.5. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и/или специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

В целях исполнения настоящего Договора Управляющая организация обязуется заключать от своего имени и за свой счет, договоры с ресурсоснабжающими организациями, предоставляющими коммунальные ресурсы (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение), договоры с организациями осуществляющими ремонтно-строительные и иные работы, и гарантирующими качественное выполнение своих обязанностей.

4.1.6. 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. По требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

4.1.7. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.8. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

4.1.9. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии со стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.10. Предоставлять по запросу Застройщика в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по договору управления многоквартирным домом.

4.1.11. Исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

4.1.12. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению (в случае обнаружения) в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.13. В течение месяца с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Передать Управляющей организации по акту приема-передачи общее имущество в многоквартирном доме, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ и пригодный для использования в качестве жилого помещения.

Передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме.

4.2.2. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.3. Не передавать права настоящего договора другим управляющими организациями в период действия настоящего договора.

4.2.4. Застройщик обязан в течении гарантийного срока безвозмездно устранять совместно с подрядчиками, осуществляющими 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 правообладателями жилых и нежилых помещений управляющему многоквартирным домом в письменной форме, заявка подлежит обязательной регистрации в журнале заявок. После получения заявки и ее регистрации Управляющая организация направляет в течении 24 часов заявку Застройщику. В течении трех дней Управляющая организация совместно с Застройщиком и правообладателем жилого и нежилого помещения составляет Акт. В Акте указывается причина неисправности, распространяется ли на данную неисправность гарантийные обязательства, а также намечаются сроки устранения неисправности.

4.2.5. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения, принадлежащие Застройщику на случай проведения аварийных работ, а также реестр лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

4.2.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в многоквартирном доме считаются исполненными с момента передачи многоквартирного дома Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе земельного участка.

4.2.7. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Застройщику помещения строго руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Управляющая организация вправе:

5.1.1. Принимать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения плату за содержание и ремонт общего имущества, а также оказанные коммунальные услуги.

5.1.2. Требовать внесения платы за выполненные работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома, оказание коммунальных услуг от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, принимать меры по взысканию задолженности, а также начисление пени в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.3. В случае невнесения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения платы в течение трех месяцев произвести отключение коммунальных услуг согласно действующему законодательству РФ.

5.1.4. Требовать допуска в занимаемое лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещение, работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, относящегося к общему имуществу и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

5.1.5. Требовать от лиц, принявших от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения, полного возмещения ущерба, причиненного по их вине общему имуществу, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей исполнителя (в том числе аварийных служб).

5.1.6. В случае непредставления лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных на территории г. Сергиев Посад нормативов по количеству проживающих в квартире лиц с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления ими сведений о показаниях приборов учета.

5.1.7. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных лицами, принявшим от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения, проводить перерасчет размера платы предоставления услуг на основании фактических показаний приборов учета.

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

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязательств по настоящему договору в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

5.2.2. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Предъявлять Управляющей организации претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора.

5.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6. РАСЧЕТЫ СТОРОН, РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДЛЯ ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА ПОМЕЩЕНИЯ В ДАННОМ ДОМЕ ПО ПЕРЕДАТОЧНОМУ АКТУ,

СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

- 6.1. Застройщик оплачивает Управляющей организации оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с тарифом 33,57 руб/кв.м, не позднее 10 числа месяца, следующего за отчетным.
- 6.2. Для оплаты оказанных услуг и выполненных работ Управляющая организация не позднее 25 числа текущего месяца выставляет Застройщику счет и акт выполненных работ.
- 6.3. Акт выполненных работ должен быть подписан Застройщиком не позднее 05 числа месяца, следующего за отчетным. В случае несогласия с актом Застройщик направляет в адрес Управляющей организации мотивированный отказ с постатейным разъяснением причин отказа.
- 6.4. Для упорядочивания взаиморасчетов Застройщик еженедельно предоставляет Управляющей организации список правообладателей, которым переданы жилые и нежилые помещения с приложением заверенных копий актов приема-передачи.
- 6.5. Стоимость работ и оказываемых услуг Управляющей организации, выставляемых застройщику изменяется соразмерно переданным жилым и нежилым помещениям Правообладателям.
- 6.6. Лица, принявшие от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственники жилого помещения, наниматели жилого помещения производят оплату за предоставленные услуги в соответствии с действующим гражданским, жилищным законодательством РФ.
- 6.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными Постановлением Администрации городского поселения Сергиев Посад от 30.10.2017 г. №1815-ПП.
- 6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитываются Управляющей организацией как произведение установленных тарифов на объем потребленных ресурсов согласно показаниям приборов учета. При отсутствии приборов учета или использовании не поверенных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления с учетом количества проживающих, устанавливаемым уполномоченным органом согласно действующему законодательству РФ.
- 6.9. Размер платы за работу и услуги, указанные в п.п.6.2, 6.3. настоящего договора, и обслуживание жилого и нежилого помещения может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.
- 6.10. В случае изменения стоимости услуг по настоящему договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 6.11. Оплата лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения оказанных услуг по договору управления многоквартирным домом осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией платежного документа. В выставляемом Управляющей организацией счете-извещении указываются: размер оплаты оказанных услуг, сумма задолженности лица по оплате коммунальных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями договора.
- 6.12. Неиспользование лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан и организаций внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитывается исходя из показаний приборов учета, а в случае отсутствия приборов учета, по нормативам потребления в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации
- 6.13. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образования или ликвидация товарищества собственников жилья не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.
- 6.14. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 7.1. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами, установленными в

соответствии со ст.161 ЖК РФ Правительством РФ, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме в процессе управления многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления многоквартирным домом в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ. 7.2. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, установленных разделом 6 настоящего договора, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 (одной трехсотой) учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

7.3. Во всех остальных случаях за неисполнение или ненадлежащее исполнение, нарушение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до дня заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией, выбранной по результатам общего собрания собственников помещений или открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления данным домом, или по основаниям, предусмотренным жилищным законодательством РФ.

8.2. Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств в течение тридцати дней с момента подписания Договора, а в части принятия и обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме – с момента подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме, в том числе общего имущества.

8.3. Изменение и расторжение настоящего договора управления многоквартирным домом осуществляется по согласованию обеих сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, оформляются дополнительными соглашениями к договору, которые являются неотъемлемой частью договора и вступают в силу в указанный в них срок.

8.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 5 дней до прекращения действия договора обязана передать техническую, учетную и расчетную документацию на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе и земельный участок, полученную от Застройщика при передаче общего имущества в многоквартирном доме.

8.5. Полномочия по управлению многоквартирным домом, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в многоквартирном доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий настоящего договора предъявляются Застройщиком, лицами, принявшими от Застройщика помещения в данном доме по передаточному акту с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

9.2. Управляющая организация предоставляет Застройщику отчет о выполнении работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме один раз в год по результатам весенне-осеннего осмотра.

9.3. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров или предъявления претензий в письменном виде. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению заинтересованной стороны в установленном действующим законодательством порядке.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются уполномоченными на то представителями Сторон и являются его неотъемлемой частью. Никакие устные договоренности Сторон не имеют юридической силы.

10.2. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность в вопросах, касающихся любой информации по настоящему Договору, разглашение которой способно нанести Сторонам имущественный либо иной ущерб.

10.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

10.4. Все что не определено условиями настоящего договора, определяется действующим законодательством РФ.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.



11.1. Любая Сторона, 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, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся:

Техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

11.2. 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.

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

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью УК «Скайград девелопмент» Юридический адрес: Россия, 141090, Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, д. 1/4, пом. XXXIX ИНН: 5018159714 КПП: 501801001 Р/счет: 40702810840020006908 в ПАО «Сбербанк России» К/счет 30101810400000000225 БИК: 044525225</p> <p>Генеральный директор ООО «Скайград девелопмент»  /З.А.Усмонова/</p>	<p>Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью УК «Жильё» Юридический адрес: 141308, Московская обл., г. Сергиев Посад, пр-т Красной Армии, д. 247, пом. 495/1 ИНН: 5042132294 КПП: 504201001 Р/счет: 40702810704800100147 в Банке «Возрождение» (ПАО) г. Москва К/счет 30101810900000000181 БИК: 044525181</p> <p>Генеральный директор ООО УК «Жильё»  /И.М.Федорова/</p>
--	--

Приложение:

1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

Застройщик:


З.А.Усмонова

Управляющая организация:


И.М.Федорова