

ДОГОВОР
управления многоквартирным жилым домом

г. Новосибирск

«15» Декабрь 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Зудина Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, являющееся Застройщиком многоквартирного 17-этажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев Революции, 70, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Черёмушки», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Девятова Дмитрия Анатольевича, действующий на основании Устава, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление услуг по управлению жилищным фондом, направленных на обеспечение сохранности общего имущества и на предоставление установленного уровня качества, жилищно-коммунальных услуг.

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется осуществлять управление многоквартирным 17-этажным жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (далее по тексту – «МКД»), расположенным по адресу: г. Новосибирск, ул. Героев Революции 70 в соответствии со ст.161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ), нормами технической эксплуатации МКД, а также в соответствии с требованиями, а именно: оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, введенном в эксплуатацию, обеспечивать содействие в предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управляющая организация по заданию Застройщика, до заключения договора управления МКД между Собственниками и Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, лицам, принявшим от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД 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 МКД деятельность.

1.3. Общие сведения о МКД на момент заключения Договора:

1. Адрес многоквартирного дома: г. Новосибирск, ул. Героев Революции
2. Многоквартирный дом расположен на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:082835:2.
3. Характеристика постройки: монолитный железобетонный с кирпичным заполнением жилой дом.
4. Год постройки: 2020.
5. Количество этажей: 18.
в том числе: число этажей надземной части: 17;
число этажей подземной части: 1.
6. Количество лестничных клеток: 1.
7. Наличие техподполья/подвала: да
8. Наличие мансарды: нет.
9. Количество квартир 156.
10. Строительный объем: 47213 куб. м.
11. Общая площадь: 14018,7 кв.м.;
 - а) общая площадь квартир: 7608,8 кв.м.
 - б) в том числе жилая площадь: 4149,4 кв. м.
 - в) площадь помещений общественного назначения: 1530,6 кв. м.
 - г) площадь мест общего пользования (МОП): 1624,7 кв.м.
 - д) площадь неотапливаемых планировочных элементов здания: 121,6 кв. м

12. Состояние общего имущества многоквартирного дома соответствует действующим техническим нормам и нормам пожарной, санитарной и экологической безопасности.

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

1.4. Минимальный перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, предоставляемых Управляющей организацией, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Состав работ по содержанию и ремонту общего имущества установлен **Приложением № 1** и включает в себя:

обеспечение надлежащего санитарного состояния общего имущества, текущий ремонт общего имущества, профилактическое обслуживание и текущий ремонт внутренних инженерных сетей, относящихся к общему имуществу (сети тепло-, водо-, электроснабжения и канализации), устранение аварийных ситуаций.

1.5. До подписания актов приема - передачи помещений между Собственником и Застройщиком, Управляющая организация осуществляет приём платежей от Застройщика с последующим перечислением денежных средств организациям, оказывающим услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2. Права и обязанности Застройщика

2.1. Застройщик имеет право:

2.1.1. На получение услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД установленного качества в соответствии с установленными нормами и стандартами, безопасных для его жизни и здоровья, не причиняющих вреда его имуществу.

2.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности Сторон.

2.1.3. На перерасчет начисленной оплаты за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг в случае снижения качества соответствующих услуг или в случае перерыва в их предоставлении.

2.1.4. Требовать от Управляющей организации защиты своих законных прав и интересов в суде и иных органах в части исполнения условий настоящего договора.

2.1.5. Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащими ему жилыми помещениями в соответствии с их назначением и пределами их использования.

2.1.6. Контролировать деятельность Управляющей организации по управлению МКД.

2.1.7. Предъявлять претензии Управляющей организации при неисполнении условий настоящего договора.

2.1.8. В установленном порядке требовать возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

2.1.9. Получать информацию об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества МКД.

2.1.10. Знакомиться с договорами, заключенными Управляющей организацией в целях реализации настоящего договора.

2.1.11. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, принятии решений при изменении плана работы.

2.1.12. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в МКД воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

2.1.13. 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.

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

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

2.1.16. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Застройщик обязан:

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

Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи в управление общего имущества в МКД считаются исполненными с момента передачи МКД Управляющей организации и подписания сторонами акта приема-передачи (**Приложение № 4** к настоящему договору) общего имущества в МКД.

2.2.2. Передать Управляющей организации техническую, учетную и расчетную и иную документацию на МКД, которая включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в МКД, конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих и несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- инструкцию по эксплуатации МКД, которая включает в себя рекомендации Застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

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

- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

Обязательства Застройщика по настоящему договору в части передачи документации считаются исполненными с момента передачи ее Управляющей организации и подписания Сторонами акта приема-передачи (**Приложение № 3** к настоящему договору).

В случае отсутствия документации, Застройщик обязуется изготовить ее за свой счет и передать Управляющей компании в течение 1 месяца с момента выявления факта отсутствия документации.

2.2.3. Передать Управляющей организации полномочия по управлению МКД, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

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

2.2.5. 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 МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту.

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

2.2.7. Использовать общее имущество в МКД в соответствии с его назначением.

2.2.8. Обеспечивать 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 контролирующих организаций.

2.2.9. 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.

2.2.10. 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 организацией.

2.2.11. Осуществлять расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию помещений, не переданных во владение Собственнику (Участнику долевого строительства) по актам приема-передачи. С момента подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства, а также в случае подписания акта допуска Собственника (его представителя) на строительную площадку для осуществления работ по отделке квартиры, обеспечить передачу функций Застройщика по взиманию с Собственника всех затрат по содержанию и обслуживанию помещений, связанные с расходом тепло-, электроэнергии, воды, эксплуатации системы канализации и другие эксплуатационные расходы, Управляющей компании.

2.2.12. Уведомлять Управляющую организацию о смене собственников помещений в МКД принадлежащих Застройщику.

2.2.13. Застройщик обязан устранять строительные недостатки в течении гарантийного срока, обнаруженные в период управления МКД. В случае отказа Застройщика в составлении акта фиксирующего строительный брак, акт может быть составлен Управляющей компанией в одностороннем порядке.

2.2.14. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.2.15. Полномочия по управлению МКД, предусмотренные настоящим договором, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания Сторонами **Приложения № 4** к настоящему договору. В случае расхождения в дате подписания приложений, днем передачи полномочий будет считаться последняя дата подписанного приложения.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация имеет право:

3.1.1. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

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

3.1.3. Своевременно и в полном объеме получать плату от Застройщика, а в случае передачи квартиры или иного недвижимого имущества в доме, в том числе и от иного правообладателя, за содержание и ремонт общего имущества МКД.

3.1.4. Принимать меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за жилищно-коммунальные услуги.

3.1.5. Выполнять работы, оказывать услуги для Застройщика по отдельно заключенному соглашению.

3.1.6. Требовать от Застройщика возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в МКД.

3.1.7. На условиях, определенных общим собранием собственников помещений в МКД, пользоваться переданными служебными помещениями и другим имуществом в соответствии с их назначением.

3.1.8. По решению общего собрания собственников помещений в МКД сдавать в аренду жилые, подвальные помещения. Направлять доходы от сдачи в аренду указанных помещений на ремонт и обслуживание МКД, развитие хозяйства, связанного с содержанием МКД.

3.1.9. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и

ремонт жилого помещения в МКД.

3.1.10. Требовать от Застройщика своевременного внесения платы за оказываемые услуги.

3.1.11. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за оказанные услуги.

3.1.12. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений в МКД.

3.1.13. 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.

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

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

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

3.2. Управляющая организация обязана:

3.2.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через 5 (пять) календарных дней со дня его подписания.

3.2.2. Принять общее имущество в МКД от Застройщика по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) календарных дней с момента заключения настоящего договора.

3.2.3. Обеспечить надлежащее содержание и ремонт общего имущества МКД, не допуская снижения установленного уровня качества и требований правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Организовать производство работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества жилого дома, а также инженерного оборудования, относящегося к общему имуществу дома.

3.2.4. 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 МКД в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Контролировать своевременное внесение лицами, принявшими от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения установленных обязательных платежей и взносов.

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

3.2.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств составлением соответствующих актов.

3.2.8. Составлять отчет о финансово- хозяйственной деятельности за предыдущий год.

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

3.2.10. Вести и хранить техническую документацию на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора. По письменному требованию Застройщика знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения договора.

3.2.11. Вести лицевые счета и карточки учета Застройщика, иные аналогичные формы учета. Выдавать Застройщику расчетные и иные документы, предусмотренные действующими правилами и нормами.

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

3.2.13. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД. Организовывать работы по ликвидации аварий в МКД.

3.2.14. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в МКД.

3.2.15. За дополнительную плату обеспечить выполнение заявки Застройщика по устранению неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

3.2.16. Осуществлять управление МКД 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.

3.2.17. 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.

3.2.18. Производить начисление, сбор, перерасчет платежей за жилищные и иные услуги в порядке и сроки, установленные законодательством, представляя к оплате собственникам жилых помещений, нанимателям жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений счета в срок **до пятого числа** месяца, следующего за расчетным, самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц и контролировать исполнение ими договорных обязательств.

3.2.19. Взыскивать с должников сумму не платежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и/или неполной оплатой в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.20. 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.

3.2.21. Средства, полученные за счет экономии предоставляемых жилищных услуг (ресурсоснабжение), направлять на оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома.

3.2.22. Выполнять иные обязательства, прямо или косвенно вытекающие из Закона, нормативных актов государственных или регулирующих органов, а также исполнять обязательства в пределах предоставленных полномочий, предусмотренных настоящим договором.

3.2.23. Защищать интересы Застройщика в пределах прав по настоящему договору в судебных и иных органах на основании выданной Застройщиком доверенности.

3.2.24. Обеспечивать Застройщика информацией об организациях (название, контактные телефоны, телефоны аварийных служб), осуществляющих обслуживание и ремонт общего имущества в МКД.

3.2.25. Обеспечить собственникам, нанимателям и обслуживающим МКД организациям доступность пользования жилыми и/или нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД.

3.2.26. Производить прием и рассмотрение обращений, жалоб лиц, принявших от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту, с момента такой передачи, собственников жилого помещения, нанимателей жилого помещения по договорам социального или коммерческого найма жилых помещений, на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, и принимать соответствующие меры в течение десяти рабочих дней с момента поступления претензии (жалобы) от заявителя дать обоснованный ответ с приложением всех необходимых документов.

3.2.27. По письменному требованию Застройщика предоставлять в течении 10 рабочих дней отчет о выполнении настоящего договора.

3.2.28. Управляющая организация обязуется обеспечить:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД;
- безопасность для жизни и здоровья граждан;
- 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 МКД, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- поддержание архитектурного облика МКД в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции МКД;
- соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2.29. Обеспечивать сохранность объектов, входящих в состав общего имущества в МКД.

3.2.30. Информировать Застройщика в письменной форме об изменении размеров установленных платежей, стоимости предоставляемых коммунальных услуг не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых платежи будут вноситься в ином размере.

3.2.31. Не позднее чем за тридцать дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

4. Цена договора, порядок и сроки оплаты

4.1. Плата по настоящему договору включает в себя плату за содержание и ремонт помещений МКД, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (определяется согласно **Приложению № 1** к договору);

4.2. Счета за оказываемые услуги предоставляются Застройщику ежемесячно, до 5-го числа месяца. Расчетный период для оплаты за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги установлен в один календарный месяц. Оплата по настоящему договору производится Застройщиком не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным (ст. 155 ЖК РФ).

4.3. В случае просрочки внесения Застройщиком платы за содержание и ремонт общего имущества, иные услуги Управляющая организация начисляет на сумму просроченной задолженности пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

4.4. С момента подписания Собственником акта приема – передачи помещений, Управляющая компания начисляет и взимает оплату всех затрат, указанных в п. 4.1. настоящего договора, в том числе расходы на

обслуживание и ремонт лифтов, мест общего пользования, вывоз строительного и бытового мусора и т.п. непосредственно с Собственника.

4.5. До оформления Управляющей компанией договоров с ресурсоснабжающими организациями на поставку коммунальных услуг необходимых для жизнеобеспечения МКД, Управляющая компания принимает денежные средства на коммунальные услуги от собственников помещений жилого дома на основании соглашения с Застройщиком о компенсации расходов Застройщика по обеспечению МКД коммунальными услугами.

5. Границы эксплуатационной ответственности

5.1. Между Сторонами по настоящему договору утверждена следующая граница эксплуатационной ответственности Управляющей организации по содержанию и ремонту Общего имущества в МКД:

5.1.1. Система электроснабжения: до вводных клемм на квартирном приборе учета, либо до отключающих аппаратов одного Помещения, либо отходящий от аппарата защиты (автоматический выключатель, УЗО, предохранитель и т.п.) провод квартирной электросети;

5.1.2. Системы холодного, горячего водоснабжения: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в технической нише мест общего пользования на этаже. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках.

5.1.3. Система отопления: до запорной арматуры (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в в технической нише мест общего пользования на этаже. При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках, ведущих к приборам отопления (до момента принятия общим собранием Собственников помещений решения о составе общего имущества);

5.1.4. Система канализации: до тройника стояка, лежака (плоскость раструба тройника).

5.1.5. По строительным конструкциям: до внутренней поверхности стен квартиры, оконных заполнений и входных дверей в квартиру.

6. Контроль качества и ответственность сторон

6.1. Управляющая организация несет ответственность за качество предоставляемых услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. За качество коммунальных услуг, предоставляемых сторонними организациями по договорам, заключенным непосредственно с Застройщиком, несет ответственность организация – поставщик соответствующих коммунальных услуг.

6.2. Контроль качества осуществляется Застройщиком на основании государственных нормативных документов, регулирующих качество коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда.

6.3. Застройщик несет ответственность в установленном законодательством РФ порядке за:

- самовольное переустройство (реконструкцию) жилого помещения;
- разрушение и порчу жилого помещения и общего имущества;
- несвоевременное внесение платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги.

6.4. При несвоевременной оплате за содержание и ремонт общего имущества МКД и коммунальные услуги с Застройщика взимается задолженность в порядке, установленном законодательством РФ.

6.5. Управляющая компания не несет ответственности за строительные недостатки в помещениях и на общем имуществе в МКД, не отвечает по долгам Застройщика и по искам, связанным с деятельностью Застройщика.

6.6. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за несоблюдение стандартов и правил деятельности по управлению МКД, 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 МКД в процессе управления МКД.

6.7. Управляющая организация несет ответственность перед Застройщиком за убытки, причиненные Застройщику в период управления МКД в результате ее виновных действий или бездействия в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.8. В случае нарушения лицами, принявшими от Застройщика помещения в МКД по передаточному акту, с момента такой передачи, собственниками жилого помещения, нанимателями жилого помещения сроков внесения платежей, Управляющая организация взыскивает с них пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

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

7. Условия изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор и отдельные его положения могут быть изменены по письменному соглашению сторон в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, путем подписания дополнительного

соглашения с уведомлением другой стороны в срок не менее 30 дней до момента прекращения действия настоящего договора.

8. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны. Договор заключается сроком до момента определения управляющей компании в соответствии со ст. 161 ЖК РФ.

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

9.5. Полномочия по управлению МКД, передаются Застройщиком и приобретаются Управляющей организацией с момента подписания настоящего договора и акта приема-передачи общего имущества в МКД, в том числе земельного участка.

9.6. Неотъемлемой частью договора являются следующие приложения:

9.6.1. Приложение № 1 – «Перечень обязательных видов работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома и их стоимость».

9.6.2. Приложение № 2 – «Акт приема-передачи общего имущества многоквартирного дома».

9.6.3. Приложение № 3 - «Акт приема-передачи документации по многоквартирному дому».

9.6.4. Приложение № 4 - «Акт передачи управления многоквартирным домом».

10. Адреса и подписи сторон

«Управляющая организация»:

ООО «Управляющая компания «Черёмушки»
630048, г. Новосибирск,
ул. Линейная, 28 офис 400
ИНН 5402571980; КПП 540201001
ОГРН 1145476007731
р/с 40702810700290003371 в
Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»
г.Новосибирск
БИК 045004783
к/с 30101810400000000783

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Сибинвестстрой»
Юридический адрес: 630049,г. Новосибирск,
ул. Линейная, 30 офис 203
Почтовый адрес: 630049,г. Новосибирск, ул.
Линейная, 30 офис 203
ИНН/КПП 5402563683/540201001,
ОГРН 1135476089473,
р/с 40702810000290003204 Ф-л Банка ГПБ (АО) в
г.Новосибирске
БИК 045004783 г.Новосибирск
К/с 30101810400000000783

Директор  /Д.А. Девятов/

Директор  /А. В. Зудин/

АКТ № 7

передачи управления многоквартирным домом

г. Новосибирск

«15 12» 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сибинвестстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Зудина Александра Валерьевича, действующего на основании Устава **передало**, а Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Черёмушки» в лице Директора Девятова Дмитрия Анатольевича, **приняло** управление многоквартирным 17-этажным жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения расположенном по адресу г. Новосибирск, Первомайский район, ул. Героев Революции 70 (стр.).

Документация необходимая для управления домом передана по акту приема – передачи документов от 15.12.2020 г. в полном объеме.

Места общего пользования осмотрены принимающей стороной и их состояние признано удовлетворительным, соответствующим действующим стандартам и нормативам.

Настоящий акт является основанием для ведения учета, расчетов, перерегистрации или заключения договоров, оформления документов передающей стороной до указанной даты акта включительно, принимающей стороной - с даты, следующей за датой акта.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

Передающая сторона:

Принимающая сторона:

Застройщик:

ООО «Сибинвестстрой»

«Управляющая организация»:

ООО «Управляющая компания
«Черёмушки»

Директор  / А. В. Зудин /

Директор  / Д. А. Девятов /

