

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА № В1Б/УК

г. Звенигород Московской области

«17» августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания - Стройпромавтоматика», ОГРН1125032003250, ИНН5015250500, КПП 501501001, в лице Генерального директора Киселев Андрей Николаевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гелингенстрой», ОГРН 1145032008032, ИНН 5015284361, в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Объект** – многоквартирные жилые дома (жилые и нежилые помещения), расположенные по адресу: Московская обл., г. Звенигород, квартал Введенское д.1Б.

1.2. **Управляющий** - организация, в течение установленного срока за плату, выполняющая на Объекте функции по управлению Общим имуществом, оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию и текущему ремонту Общего имущества.

1.3. **Заказчик** – лицо, осуществляющее права и обязанности заказчика-застройщика Объекта.

1.4. **Исполнители заказа** - организации различных форм собственности, на которые на договорной основе возложены обязательства по предоставлению работ (услуг) по выполнению работ по надлежащему содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию, текущему ремонту Общего имущества, тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению. Договор на услуги электроснабжения, до сдачи электроустановок дома в Ростехнадзор заказчик заключает самостоятельно.

1.5. **Общее имущество Объекта** - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.6. **Содержание** – содержание Общего имущества и техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений в Многоквартирном доме, а также организация сбора и вывоза твердых и жидких бытовых отходов в соответствии с требованиями Собственника и с установленными нормативными правовыми актами, утвержденными Правительством РФ и органами местного самоуправления. Перечень работ и услуг по Содержанию составлен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 « О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.7. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением Объекта и доли в праве общей собственности на Общее имущество, зарегистрировавшее свое право в установленном порядке. Собственник помещения несёт бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений Объекта. Собственник владеет, пользуется и распоряжается Общим имуществом Объекта в рамках действующего законодательства.

1.8. **Будущий собственник** – лицо, принявшее от застройщика помещение по передаточному акту и имеющее право оформления собственности на Помещение в Многоквартирном доме, Будущий собственник является потребителем жилищных и Коммунальных услуг.

1.9. **Общая площадь Объекта** – сумма следующих площадей:

- 1) общая площадь помещений Объекта – 50 940,6 (пятьдесят тысяч девятьсот сорок и 60/100) кв.м
- 2) общая площадь жилых помещений Объекта (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) – 30 396,9 (тридцать тысяч триста девяносто шесть и 90/100) кв.м.;
- 3) общая площадь жилых помещений Объекта (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 31 253,6 (тридцать одна тысяча двести пятьдесят три и 60/100) кв.м.;
- 4) площадь встроенно-пристроенных помещений – 782,40 (семьсот восемьдесят два и 40/100) кв.м. ;
- 5) общая площадь трансформаторной подстанции – отсутствует.

При уточнении каждой из составляющих Общей площади Объекта в сторону уменьшения или увеличения Стороны обязаны в течение 7 (семи) рабочих дней подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее размер Общей площади Объекта на основании выданного в установленном порядке документа Звенигородского филиала ГУП МО БТИ. При этом расчёт оплаты по настоящему Договору производится, исходя из уточнённой Общей площади Объекта с даты выдачи соответствующего документа Звенигородского филиала ГУП МО БТИ и подписания договора управления и эксплуатационного обслуживания Общего имущества Объекта с Управляющим и двухстороннего акта.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является предоставление Управляющим в течение срока действия настоящего Договора за счёт Заказчика услуг по управлению, надлежащему содержанию, эксплуатации и текущему ремонту Общего имущества, осуществление иной направленной на достижение целей управления деятельности. Для исполнения настоящего Договора Заказчик передает, а Управляющий принимает права по пользованию и частичному распоряжению Общим имуществом Объекта, в целях исполнения обязанностей по договору.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию, и текущему ремонту Общего имущества Объекта по настоящему Договору осуществляется в границах эксплуатационной ответственности Управляющего от коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса до границы, указанной в Акте (Приложение №1).

2.2.1. Предоставление коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению и отоплению, в соответствии с п.1.4.

2.2.2. Обеспечение функционирования всех внутридомовых инженерных систем и оборудования Объекта (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков, слаботочных систем) в пределах установленных норм.

2.2.3. Техническое обслуживание, которое включает в себя: устранение неисправностей внутридомовых инженерных систем, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание мест общего пользования и придомовых территорий.

2.2.3.1. При проведении технических осмотров и обходов (комиссионных обследований):

- а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации;
- б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения;
- в) устранение неисправностей электротехнических устройств;
- г) прочистка канализационных лежаков;
- д) проверка исправности канализационных вытяжек;
- е) проверка наличия тяги в вентиляционных каналах;
- ж) проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.2.3.2. При подготовке Объекта к эксплуатации в осенне-зимний период:

- а) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- б) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- в) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- г) ремонт, утепление и прочистка вентиляционных каналов;
- д) установление причин подтапливания подвальных помещений.

а) уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного 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 контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

б) 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;
- промывка урн - 1 раз в месяц;
- уборка газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов – по необходимости;
- поливка газонов, зеленых насаждений – по необходимости;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни выпадения обильных осадков - 1 раз в двое суток;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год (с предоставлением Заказчику дендроплана и перечетной ведомости);
- протирка указателей - 5 раз в год.

2.2.3.4. Санитарное содержание лестничных клеток:

а) влажное подметание лестничных площадок и маршей:

- нижних двух этажей - 5 дней в неделю;
- выше третьего этажа - 2 раза в неделю, в домах с лифтами - 1 раз в неделю;
- влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов - 5 дней в неделю;

б) мытье лестничных площадок и маршей - 2 раза в месяц, в домах с лифтами - 1 раз в месяц;

в) влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабин лифтов - 2 раза в месяц;

г) мытье окон - 2 раза в год;

д) влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков - 2 раза в год;

е) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков - 1 раз в месяц.

2.2.3.5. Технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным сторонами графиком и учетом периодичности. График технических осмотров и планово-предупредительного ремонта утверждается сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.2.3.6. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.2.3.7. Текущий ремонт Объекта, его инженерных систем и оборудования в соответствии с утвержденным планом. План текущего ремонта Объекта, его инженерных систем и оборудования утверждается Сторонами дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2, может быть изменен по соглашению Сторон.

2.4. Управляющий осуществляет техническое обслуживание помещения (помещений) объекта в соответствии с требованиями нормативных документов.

2.5. Все случаи ремонта Общего имущества Объекта, подпадающие под понятие гарантийный ремонт, осуществляются в рамках соответствующих договорных обязательств. В этих случаях Управляющий обязан совершить все необходимые действия по вызову соответствующей организации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Выполнить процедуру приёмки Общего имущества Объекта от ЖСК «ГУБЕРНСКИЙ» в том числе всех внутридомовых инженерных систем, оборудования, придомовой территории, проектной, производственной и исполнительной документации, а также инструкций по эксплуатации и соответствующих сертификатов с последующим подписанием актов приёма-передачи. Предоставить по одному экземпляру всех актов приемки Заказчику.

3.1.2. Предоставлять Заказчику коммунальные услуги в необходимых объемах, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и настоящего договора, с правом заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями согласно п. 1.4. договора.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние Общего имущества Объекта.

3.1.4. Предоставить необходимую информацию лицам, имеющим законное право на владение и пользование квартирой или частью Объекта (оформивших право собственности на квартиру или часть Объекта) по заключению договора управления и эксплуатационного обслуживания Общего имущества Объекта.

3.1.5. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание, текущий ремонт по окончании гарантийного срока, управление Общим имуществом Объекта.

3.1.6. Своевременно ставить в известность Заказчика об изменении тарифов, на основании которых начисляется плата за жилищные услуги в течение 10 (десяти) рабочих дней после поступления в установленном порядке Управляющему соответствующего акта органа местного самоуправления.

3.1.7. Разрабатывать совместно с Заказчиком и предоставить на утверждение Заказчику предложения об оплате расходов на капитальный ремонт Объекта, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования капитального ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.8. Ежегодно в срок до 1 апреля текущего года представляет Заказчику отчет о выполнении договора за предыдущий год по форме, указанной в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.1.9. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать Заказчику техническую документацию по Объекту и иные, связанные с управлением и эксплуатацией Общего имущества Объекта документы.

3.1.10. Заключить договоры страхования лифтов Заказчика, а также на их техническое обслуживание и эксплуатацию со специализированной организацией от своего имени, но за счёт Заказчика. В случае если эксплуатацию лифтов будут осуществлять работники Управляющего, то их обучение проводится за счёт Заказчика.

3.1.11. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу Заказчика третьими лицами с обязательным предоставлением таких актов Заказчику.

3.1.12. Согласовывать очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору в зависимости от фактического состояния Общего имущества Объекта, объема поступивших средств Заказчика и его производственных возможностей.

3.1.13. Предупреждать Заказчика о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений Объекта не по назначению.

3.1.14. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, Общего имущества Объекта, а также об использовании их не по назначению.

3.1.15. Принять ключи от помещений, являющихся Общим имуществом Объекта.

3.1.16. При передаче ключей Заказчиком лицам, имеющим законное право на владение и пользование квартирой или частью Объекта, после снятия в присутствии уполномоченного представителя Заказчика показаний индивидуальных приборов учёта электроэнергии и иных приборов индивидуального учёта, оформить трёхсторонний акт, подписанный уполномоченными представителями Управляющего, Заказчика и соответствующим лицом.

3.1.17. Предоставить Заказчику в момент подписания настоящего Договора, заверенные подписью Генерального директора и удостоверенные печатью Управляющего копии следующих документов:

- Свидетельство о государственной регистрации Управляющего в качестве юридического лица (ОГРН);
- Свидетельство о постановке Управляющего на налоговый учет;
- Выписка из решения учредителя Управляющего о назначении Генерального директора;
- Устав Управляющего.

3.2. *Управляющий имеет право:*

3.2.1. В случае возникновения оснований для изменения расчёта ежемесячной платы за 1 кв.м жилого и/или нежилого помещений Объекта согласно условиям п. 4.1. настоящего Договора передавать Заказчику для согласования и подписания соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Заказчика исполнения своих обязательств по платежам, установленным статьей 4 настоящего Договора.

3.2.3. Прекратить и/или ограничить с предъявлением письменной претензии оказание услуг Заказчику в случае задолженности по уплате свыше трех месяцев, до полной ликвидации задолженности. При этом Исполнитель не несёт никаких финансовых и иных последствий до полной ликвидации задолженности Заказчиком в связи с неисполнением обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещениях Объекта, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра, а также в любое время для ликвидации аварийных ситуаций. В случае отсутствия сведений о местонахождении Заказчика вскрывать любые помещения в аварийных ситуациях в присутствии третьих лиц, или представителей правоохранительных органов, или Исполнителей заказа, с составлением соответствующего акта.

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом Объекта, представлять интересы Заказчика от его имени и за его счёт в судебных и иных инстанциях, в том числе органах государственной и муниципальной власти, а также совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на исполнение настоящего Договора.

3.2.6. Принимать все не противоречащие закону меры по предупреждению ущерба Общему имуществу Объекта, в случае необходимости обращаться за содействием в органы государственного контроля и надзора.

3.2.7. За плату, по отдельному соглашению, производить дополнительные работы и услуги Заказчику, не предусмотренные настоящим Договором.

3.2.8. В целях исполнения настоящего Договора осуществлять по своему усмотрению выбор подрядных и прочих организаций, а также заключать с ними договоры от своего имени, в т.ч. согласно п. 1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным договорам. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств по указанным в настоящем пункте договорам, подписывать соответствующие акты.

3.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности Общего имущества Объекта перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для ее устранения с последующим письменным уведомлением Заказчика в течение 10 дней с момента начала проведения соответствующих работ.

3.2.10. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные настоящим Договором, если необходимость их проведения связана с целью устранения угрозы жизни и здоровья людей, устранением последствий аварий или угрозы нанесения ущерба Общему имуществу Объекта, о чем Управляющий обязан проинформировать Заказчика письменно. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счёт средств, поступивших по настоящему Договору.

3.2.11. В случае недостаточности на выполнение работ, указанных в пп. 3.2.9. и 3.2.10. настоящего Договора, денежных средств Заказчика, имеющихся у Управляющего, Заказчик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления компенсировать Управляющему его расходы на основании предоставленных актов выполненных работ, и обоснованного расчета на основании Федеральных единичных расценок (ФЕР), Территориальных единичных расценок для Московской области (ТЕР, ТЕРр) и расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области ГУ МО «Мособлгосэкспертиза».

3.2.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к Общему имуществу Объекта для выполнения услуг и работ в соответствии с настоящим Договором. Использование помещений Управляющим может осуществляться лично, либо организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющим.

3.2.13. Согласовывать переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений Объекта, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования.

3.2.14. Распоряжаться средствами, полученными за счет экономии средств на предоставление жилищных и прочих услуг (ресурсосбережение, минимизация затрат, перерасчеты платежей, корректировка платежей и др.) до конца финансового года, которые при составлении сметы расходов на последующий год могут направляться на возмещение убытков, связанных с предоставлением жилищных и прочих услуг, оплату дополнительных работ и услуг по содержанию и текущему ремонту, оплату работ по капитальному ремонту, компенсацию инвестированных Управляющим в Общее имущество Объекта средств, возмещение убытков по актам вандализма, ликвидаций аварий.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Обеспечить передачу по Акту Управляющему Общего имущества Объекта, а так же ключей от помещений, являющихся Общим Имуществом Объекта.

Предоставить Управляющему в момент подписания настоящего Договора всю техническую и исполнительную документацию, информацию, разрешения и инструкции по эксплуатации и соответствующие сертификаты соответствия, необходимых для выполнения Управляющим своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. До принятия Управляющим Общего имущества Объекта в эксплуатацию обеспечить доступ на Объект представителям Заказчика, Управляющего и других полномочных надзорных органов (организаций) для осмотра технического и санитарного состояния помещений, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля.

3.3.3. Информировать лиц, имеющих (оформивших) право собственности на квартиру о необходимости подписания договора управления и эксплуатационного обслуживания Общего имущества Объекта с Управляющим и составления трехстороннего акта уполномоченными представителями Заказчика, Управляющего и Собственника – показания по акту являются первоначальными показаниями для коммерческого учёта с Собственниками,

Передать Управляющему копии правоустанавливающих документов, устанавливающие законное право на оформление права собственности на квартиру или часть Объекта.

3.3.4. Нести расходы и производить оплату по настоящему Договору в соответствии с его условиями.

3.3.5. Вносить общую ежемесячную плату, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, не позднее пятнадцатого числа текущего месяца на основании счёта, выставленного Управляющим.

3.3.6. Договор на услуги электроснабжения, до сдачи электроустановки дома в Ростехнадзор Заказчик заключает самостоятельно и предоставляет акт балансового разграничения сетей.

3.3.7. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3.8. До подписания трехстороннего акта и передачи ключей лицам, имеющим законное право на владение и пользование квартирой или частью Объекта (оформивших право собственности на квартиру или часть Объекта), ответственность за сохранность общего имущества, общее состояние в жилом помещении, за содержание и эксплуатационное обслуживание Общего имущества и использование ресурсов (электроэнергия, отопление, ГВС, ХВС, водоотведение) в полном объеме несет Заказчик.

3.3.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке и согласования с Управляющим. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

3.3.10. Передать Управляющему копии договоров с ресурсоснабжающими организациями (договор на поставку электроэнергии), заверенные подписью руководителя Заказчика и удостоверенные печатью, по акту.

3.3.11. Предоставить Управляющему в момент подписания настоящего Договора удостоверенные надлежащим образом копии следующих документов:

- Инвестиционный контракт;
- Свидетельство о государственной регистрации Заказчика в качестве юридического лица (ОГРН);
- Свидетельство о постановке Заказчика на налоговый учет;
- Выписка из решения учредителя Заказчика о назначении руководителя,
- Устав Заказчика.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4.2. В пределах предоставленных Управляющим полномочий и в пределах объёма финансирования (оплаты услуг) требовать надлежащего исполнения Управляющим его обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. На получение услуг и выполнение работ по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья людей, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.

3.4.4. Требовать от Управляющего предоставления отчёта о выполнении своих обязанностей в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора определяется как сумма платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, платы за охрану и платы за коммунальные услуги.

Размер платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется путём умножения площади принадлежащих Заказчику жилых помещений на соответствующие тарифы, установленные данным договором или органами местного самоуправления, и указанные в Приложении № 3 к данному договору.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Не подлежат оплате коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению и газоснабжению в жилых помещениях, не оборудованных средствами для получения соответствующих коммунальных услуг при условии установки Заказчиком заглушек и пломб.

Плата за охрану Объекта определяется путём умножения площади принадлежащих Заказчику жилых помещений на размер ежемесячной платы, установленный Приложением № 3 к данному договору.

4.2. Размер Общей ежемесячной оплаты в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора подлежит перечислению Управляющему Заказчиком с даты подписания Акта приема – передачи объекта на техническое обслуживание.

4.3. Заказчик вносит плату за оказание услуг по настоящему Договору на расчетный счет Управляющего не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным на основании счёта, выставленного Управляющим. Обязанность Заказчика по оплате услуг по настоящему Договору считается исполненной с даты поступления денежных средств на расчётный счёт Управляющего.

При возникновении задолженности по оплате услуг по настоящему Договору Заказчик обязан погасить её в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты отправления по почте соответствующего уведомления Управляющего, при этом штрафные санкции начисляются с даты следующей за датой наступления обязанности по оплате, при условии своевременного выставления Управляющим счета на оплату, путем направления посредством факсимильной связи или с помощью электронной почты через интернет ресурсы, в день выставления счета, а затем с направлением оригиналов счетов по почте.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющий не несет ответственности по строительным недостаткам Объекта, если эти недостатки возникли в период строительства Объекта и не могли быть обнаружены Управляющим при приемке Общего имущества Объекта, по долгам Заказчика и по искам, связанным с деятельностью Заказчика, в том числе связанные со строительством Объекта.

5.2. Управляющий не отвечает по долгам Заказчика перед ресурсоснабжающими, подрядными, специализированными и иными организациями, не участвует в расчетах и во взаимоотношениях между Заказчиком и третьими лицами до момента подписания настоящего договора и подписания двухстороннего акта.

5.3. При предоставлении Управляющим услуг по настоящему Договору ненадлежащего качества и с нарушением сроков Заказчик вправе взыскать с Управляющего в случае наличия его вины штрафные санкции в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент совершения указанного нарушения от стоимости Общей ежемесячной платы, установленной п. 4.1. настоящего Договора. При этом каждый факт такого нарушения должен быть подтверждён соответствующим двусторонним актом Заказчика и Управляющего.

5.4. Сообщение о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества может быть сделано Заказчиком в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации Управляющим. Сотрудник Управляющего обязан сообщить Заказчику сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

В случае если сотруднику Управляющего известны причины не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом Заказчику и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

В случае если сотруднику Управляющего не известны причины не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с Заказчиком точное время и дату установления факта не предоставления услуг или проверки качества предоставления услуг. По результатам проверки составляется акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается Заказчиком (или его представителем) и Управляющим (или его представителем).

Если Заказчик (или его представитель) и Управляющий (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления услуг, на которую приглашается представитель ресурсоснабжающей организации. По результатам повторной оценки качества предоставления услуг составляется акт о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается Заказчиком (или его представителем, Управляющим (или его представителем) и ресурсоснабжающей организацией.

В акте о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг № 307, № 354.

5.5. При предоставлении Управляющим услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.6. При нарушении Заказчиком сроков платы за оказание услуг по настоящему Договору Заказчик оплачивает Управляющему штраф в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты штрафа от стоимости Общей ежемесячной платы, установленной п. 4.1. настоящего Договора за каждый день просрочки платежа по день фактической оплаты или направления платежного поручения в обслуживающий Заказчика банк.

5.7. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном порядке, если иное не установлено настоящим Договором.

5.8. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору, возникших в период действия настоящего Договора, до полного исполнения данных обязательств и в соответствии с п. 6.4.

5.9. Начисление и уплата штрафов и пеней по настоящему Договору, а также возмещение вызванных нарушением условий настоящего Договора убытков производятся только на основании полученной от соответствующей Стороны письменной претензии.

5.10. Все штрафные санкции по настоящему Договору оплачиваются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения по почте соответствующей претензии и в соответствии с п. 5.3.

5.11. Управляющий не отвечает за ущерб, который возникает из-за недостатка средств на содержание и (или) ремонт Общего имущества Объекта.

5.12. Управляющий не несет ответственность за невыполнение отдельных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Объекта по настоящему Договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по нему.

5.13. Управляющий не отвечает по обязательствам Заказчика. Заказчик не отвечает по обязательствам Управляющего, которые возникли не по его поручению.

5.13. Управляющий не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб Общему имуществу Объекта, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Заказчика и лиц, допущенных им в помещения Заказчика;

- использованием Заказчиком имущества Объекта не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Заказчиком своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющего и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.),

6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон или по решению суда в случаях, установленных действующим законодательством.

6.2. Все изменения, дополнения и приложения по данному Договору должны быть оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами, полномочными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут:

- по инициативе Сторон (односторонний отказ от исполнения настоящего Договора) в случае несоблюдения одной из Сторон обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за один месяц;
- при смене Управляющего, в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- при выборе нового способа управления в порядке, предусмотренном действующим законодательством;
- по соглашению Сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.4. Обязательным условием для расторжения настоящего Договора является отсутствие и/или погашение существующей задолженности Заказчика перед Управляющим за жилищные услуги, предусмотренные настоящим Договором. В случае поступления уведомления о расторжении настоящего Договора Заказчик обязан в течение тридцати календарных дней в полном объеме погасить возникшую задолженность.

6.5. При расторжении Договора техническая документация передается Заказчику или уполномоченному Заказчиком лицу в соответствии с условиями настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания акта приемки объекта на эксплуатационное обслуживание, предоставления Управляющему в совокупности всех документов согласно п.п.3.3.1., 3.3.10., 3.3.11. настоящего Договора и исполнения каждой из его обязанностей и действует три месяца до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, принявшим от застройщика помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи и управляющей организацией, с возможностью пролонгации настоящего договора на тот же срок.

В случае перехода права собственности на помещения от Заказчика к иным лицам, договор считается измененным (расторгнутым) в части обязательств Сторон в отношении данных помещений с даты подписания акта приема – передачи и с соблюдением п. 6.4.договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных в статье 6 настоящего Договора.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

8.2. По вопросам неурегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.3. Все документы, передаваемые соответствующей Стороне, по условиям настоящего Договора должны быть переданы на основании соответствующих актов приёма-передачи.

8.4. При изменении адресов и реквизитов каждой из Сторон настоящего Договора такая Сторона обязана известить об этом другие Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Акт по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Заказчиком.

Приложение № 2. Форма. Отчёт Управляющего об исполнении обязательств по Договору № _____ от «___» _____ 2018г.

Приложение № 3. Расчет ежемесячной платы за 1 кв.м жилого и нежилого помещения по Договору № _____ от «___» _____ 2018г.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющий:

ООО «УК-Стройпромавтоматика»

Адрес: 143180, Московская область,

г.Звенигород, проезд Строителей, 8

ИНН 5015250500/ КПП 501501001;

Р/С 40702810703720103568

В ОАО Одинцовского филиала банка

«Возрождение»,

к/с 30101810900000000181

БИК 044525181

Тел. 8-926-930-91-31

Генеральный директор



Киселев А.Н.

Заказчик:

ООО «Гелингенстрой»

Адрес: 143180, Московская область,

г.Звенигород, микрорайон Южный,

Радужная улица, 23 помещение П - 8д.81,

ОГРН 1145032008032,

ИНН 5015284361

Тел. _____

Е-mail. _____

Генеральный директор



Голицын А.В.

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Заказчиком от внутридомовых приборов учета.

Настоящий акт является неотъемлемой частью договора между Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания -Стройпромавтоматика», ОГРН1125032003250, ИНН5015250500, КПП 501501001, в лице Генерального директора Киселева Андрея Николаевича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющий», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гелингенстрой», ОГРН 1145032008032, ИНН 5015284361, в лице Генерального директора Голицына Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны и составлен о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющим и Заказчиком обозначена пунктирной линией на схеме.
2. Заказчик несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.
3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности Заказчика (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Заказчика.
4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования, входящих в зону ответственности Управляющего, (в т.ч. аварий), составляется при необходимости аварийный акт в течение 3-х рабочих дней. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств, оплаченных Заказчиком по настоящему Договору в соответствии с его условиями.
5. В случае ограничения Заказчиком доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности Управляющего, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счёт средств Заказчика.
6. При привлечении Заказчиком сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности Заказчика и/или Управляющего, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу Заказчика, Общему имуществу Объекта, имуществу Управляющего или третьих лиц, несет Заказчик. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится в таких случаях за счёт средств Заказчика. В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Заказчиком дополнительно после выставления Управляющей организацией соответствующего счёта.

Отопление до контргайки радиатора отопления в помещении

ГВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

ХВС до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении

КНС до первого раструба в помещении

Эл.сеть до эл. счетчика

Управляющий

Генеральный директор

/Киселев А.Н./

Управляющий



Заказчик

Генеральный директор

/Голицын А.В./

Заказчик



ФОРМА

ОТЧЁТ УПРАВЛЯЮЩЕГО
об исполнении обязательств по Договору № В1Б от «___» _____ 2018г.
за 20 год

Сумма средств Заказчика, поступивших Управляющему в отчетный период	Сумма задолженности Заказчика Управляющему в отчетный период	Сумма средств Заказчика израсходованных на текущий ремонт Общего имущества Объекта	Сумма средств сэкономленных Управляющим Общего имущества Объекта	
			Всего	Из них Вознаграждение Управляющего
ИТОГО:				

Перечень
исполненных Управляющим обязательств работ/услуг по Договору № В1Бот «___» _____ 2018г. за
20 год

№/№	Наименование работ/услуг	Сумма средств Заказчика, израсходованных на выполненные работы/услуги	Указать реквизиты договора подряда в случае его заключения
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
	ИТОГО:		

Управляющий выполнил работы и оказал услуги согласно вышеперечисленному в полном объеме и с надлежащим качеством. Заказчик каких бы то ни было претензий не имеет.

Управляющий

Генеральный директор

_____/Киселев А.Н./



Управляющий

Заказчик

Генеральный директор

_____/Голицын А.В./



Заказчик

Приложение № 3
к Договору № В1Б
от « ___ » _____ 2018 г.

Расчет
ежемесячной платы за управление и эксплуатационное обслуживание Общего имущества
Объекта за 1 кв. м жилого и нежилого помещения

<u>№</u> <u>n/n</u>	<u>Вид работ (услуг)</u>	<u>Стоимость 1кв.м. (руб.)</u>
1.	<u>Содержание жилого помещения</u> Постановление Главы г.о. Звенигород № 727 от 05.06.2018 г.	<u>39,01</u>
2	<u>Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества</u>	<u>2,69</u>

Управляющий

Генеральный директор



Заказчик

Генеральный директор



